

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN
ALDAKETA.**

Aurkibide orokorra:

- A dokumentua: “JUSTIFIKAZIO-MEMORIA”**
- B dokumentua: “PLANO OROKORRAK”**
- C dokumentua: “ORDENANTZA OROKORRAK”**
- D dokumentua: “ORDENANTZA PARTIKULARRAK”**
- E dokumentua: “EKONOMIA- ETA FINANTZA-AZTERKETA”**
- F dokumentua: “JARDUKETA-PROGRAMA”**

A dokumentua: "JUSTIFIKAZIO-MEMORIA"

I. AURREKARIAK.

- I.1. Plana idazteko informazioa.**
- I.2. Hirigintza-plangintza orokorraren zehaztapenak. Plan Bereziaren bat etortze juridikoa.**
- I.3. Plan Bereziaren esparrua.**
- I.4. Lezoko hirigune historikoan esku hartzeko irizpideak eta helburuak.**

II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.

- II.1. Antolamenduaren deskribapen orokorra.**
- II.2. Birgaitzeko esku-hartzearen deskribapena. Babes-mailak eta katalogoa.**
 - II.2.1. Ondare eraikia. II.2.1.1. Balorazio globala: eraikinak. II.2.1.2. Balorazio partziala: elementuak.
 - II.2.2. Ondare urbanizatua.
 - II.2.3. Ondare arkeologikoa.
- II.3. Eraikuntza eta haren erabilerak**
 - II.3.1. Bizitegi-erabilerak.
 - II.3.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - II.3.3. Komunitate-ekipamenduko sistema.
- II.4. Hiri-espazio publikoa**
 - II.4.1. Bide-sistema.
 - II.4.2. Espazio libreen sistema.
- II.5. Urbanizazioa eta zerbitzu-azpiegiturak**
 - II.5.1. Eremua egokitzea. Urbanizazioa
 - II.5.2. Ur-hornidura.
 - II.5.3. Saneamendua.
 - II.5.4. Energia elektrikoaren hornidura.
 - II.5.5. Argiteria publikoa.
 - II.5.6. Gasa.
 - II.5.7. Telekomunikazioak.
 - II.5.8. Zoladura eta hiri-altzariak.
- II.6. Lurzoruaren erregimen juridikoa. Plan berezia indarreko plangintza orokorrera egokitzearen justifikazioa.**

III. PLAN BEREZIA EGIKARITZEA.

- III.1. Jarduteko baldintza orokorrak.**

B dokumentua: "PLANO OROKORRAK"Dokumentua: "INFORMAZIO-PLANOAK"Eskala

II.1. Kalifikazio xehatua.	1/1000
II.2. Ondare arkeologikoa, urbanizatua eta eraikia. (Eraikuntzan esku hartzeko ordenantza)	1/1000
II.3. Lerrokadurak eta sestrak. Profilak.	1/1000
II.4. 2. Altxaera eta profil orokorrak. (Egungo egoeran gainjarria)	1/1000
II.5. Hirigintza-jarduketaren baldintzak.	1/1000
II.6. Antolamendu orientagarria	1/1000
II.7. Zerbitzu-sareak	1/1000
II.7.1. Hornidura-sarea.	
II.7.2. Saneamendu-sareak.	
II.7.3. Elektrizitatea banatzeko sarea.	
II.7.4. Argiteria publikoaren sarea.	
II.7.5. Gasa banatzeko sarea.	
II.7.6. Telefonía- eta telekomunikazio-sareak.	
II.8. Urbanizazio-irizpide orokorrak	1/1000
II.9. Birgaitze integratuko eremuaren mugaketa. Eragin sektorialak	1/1000

Dokumentua: "ANTOLAMENDU-PLANOAK"

O.3. Lerrokadurak eta sestrak. Profilak.	1/1000
O.6. Antolamendu orientagarria	1/1000
O.8. Urbanizazio-irizpide orokorrak	1/1000

I. AURREKARIAK

I.1. HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETA IDAZTEKO INFORMAZIOA.

Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honek 2010eko apirilaren 14an behin betiko onartutako Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia izeneko dokumentua du abiapuntu. Bestalde, 2011ko azaroaren 16an onartutako Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak lege-euskarria ematen die Plan Bereziari eta, horrenbestez, haren aldaketari.

I.2. HIRIGINTZA-PLANGINTZA OROKORRAREN ZEHAZTAPENAK. PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETAREN BAT ETORTZE JURIDIKOA.

Hierarkikoki, Birgaitzeko Plan Berezia, eta, haren edozein aldaketa, Lezoko udalerrian aplikatzekoa den hirigintza-plangintza orokorra garatzeko tresnak dira, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren zehaztapenen babespean.

Bestalde, hiria babesteko eta birgaitzeko plan berezien eta horien aldaketen bat etortze juridikoa horretarakoxe ezarrita dago indarreko hirigintza-legerian (*2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa*, eta gainerako lege-xedapenak), eta, bereziki, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan.

I.3. PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETAREN ESPARRUA.

Planaren aldaketaren xede den esparrua Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitateari bakarrik dagokio.

1.4. LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETAN ESKU HARTZEKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Plan Bereziaren aldaketa honek helburu bakarra du, hots, D-4 eraikuntza-unitatea gaur egungo eskakizun funtzional eta kulturaletara egokitzea honako alderdi hauetan:

- Eraikuntza-profila errealitate topografikora egokitzea, eta, hartara, emaitza gisa erdisoto bat eta sotoko solairu bat lortzea.
- Beheko solairu osoa bizitegi-erabilerara destinatzea, Plan Berezian ezarritako merkataritza-erabilera ezabatuta.
- Erdisotoko solairu berria bizitegi-erabilerara destinatzea, terraza pribatuarekin sotoko solairuko aparkalekuaren sabaia gainean.

II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.

II.1. ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA

Ia finkatuta dagoen eremu historikoa denez eta horrek bertan esku hartzeko aukerak neurri batean mugatzen dituenenez, eraikuntza-jarduketa berri gehienak birgaitzeko, kontserbatzeko eta eraberritzeko berezko lanetara murrizten dira, heredadutako ehuna ahal den heinean egungo hirigintzaren maila eta estandarretara egokitu ahal izateko.

Hala, ondare eraikiaren gainean proposatutako esku-hartzeetan, egun dagoen eraikuntza-bilbe tradizionala eta haren elementu eraiki adierazgarrienak babestea bezalako alderdiak nabarmentzen dira batik bat, eta lehentasuna ematen zaie, alde batetik, egun dauden eraikinak (horien espazio erantsiak barne) funtzionalki eta bizigarritasunaren aldetik egokitzea, eta, bestetik, ahal den neurrian tipologia tradizionalekin bat datozen tipologia lehengoratzeko dakarten soluzioei.

Ondorioz, finkatu egiten dira, oro har, egun dauden eraikuntza-aprobetxamenduak, gehituz gero hiri-irudiaren hobekuntza ahalbidetzen duten kasu puntualetan izan ezik.

II.2. BIRGAITZEKO ESKU-HARTZEAREN DESKRIBAPENA. BABES-MAILAK

"Informazioa eta diagnostikoa" dokumentuan eremuan dagoen ondare eraiki, urbanizatu eta arkeologikoaren multzoari buruz egindako balorazioak kontuan hartuta, bertan kokatutako interes arkitektoniko, historiko eta/edo kulturalako higiezinak eta elementuak eraginkortasunez babesteko oinarriak ezartzen dira, babes-maila bati zein beste bati esleitu ondoren (*ikus dokumentazio grafikoko plano hau: II.2. Ondare arkeologikoa, urbanizatua eta eraikia — Eraikuntzan esku hartzeko ordenantza—*).

Hirigune historikoan dauden eraikuntza-unitateetako bakoitzean birgaitzeko jarduketa zehazterakoan, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan aurreikusitako eraikitze esku-hartze motak hartu dira abiapuntutzat.

II.2.1. ONDARE ERAIKIA**II.2.1.1. Balorazio globala: eraikinak**

Gaur egun dagoen eraikuntzaren balorazio globalaren arabera bi multzo handi bereizten dira. Gero, bi multzo horien barruan ezartzen dira, eraikinen bana-banako ondare-ebaluazioa egin ondoren, haietako bakoitza hartzen duten babes-mailak.

D-4 eraikuntza-unitatearen kasuan, B mailako eraikina da.

B) Balio arkitektoniko edo historiko nabarmenik ez duten eraikinak eta/edo hirigune historikoaren ingurumen-konfigurazioan interesik ez dutenak, lehen batean ordeztara irekitako jarduketan artean kokatuta geratuko liratekeenak.

□ Babesik gabeko eraikinak:

Maila horretan sartzen dira gaur egun oro har balio arkitektonikorik, historikorik edo artistikorik ez duten eraikinak eta instalazioak, baina hirigune historikoaren inguruan ingurumen-integrazio onargarria erakusten dutenak. Horrek aukera ematen du, besteak beste, eraikin eta instalazio horiek egun dituzten baldintza eta ezaugarri formaletan finkatzeko.

Ingurumenaren eta bolumetriaren ikuspuntutik hirigune historikoaren hiri-irudiari eraso nabarmenik egin ez dioten eraikinak dira oro har.

Dituzten ezaugarriak direla eta, eraikin gehienak partzela okupatzen duen eraikuntza nagusiari dagozkio.

Honako eraikin hauek daude multzo horretan:

- Zabarre etxea, Kale Nagusia 5 (elementu babestua izan ezik)(D-06 eraikuntza-unitatea)
- Labea etxea, Kale Nagusia 12(F-09 eraikuntza-unitatea)
- Ixkiña etxea, Kale Nagusia 19 (H-05 eraikuntza-unitatea)
- Hondargain etxea, Kale Nagusia 21..... (H-06 eraikuntza-unitatea)
- Pantxika Enea etxea, Kale Nagusia 36 (G-07 eraikuntza-unitatea)
- Mariñelenea etxea, Kale Nagusia 38 (G-08 eraikuntza-unitatea)
- Mariñelenea (bis) etxea, Kale Nagusia 40 (G-08 eraikuntza-unitatea)
- Erkizia Enea etxea, Kale Nagusia 42 (G-09 eraikuntza-unitatea)
- Udaletxea, Gurutze Santuaren Plaza 3 (elementu babestua izan ezik) ... (A-04 eraikuntza-unitatea)
- Gurutze Santuaren Plazako 5eko etxea..... (E-09 eta E-22 eraikuntza-unitateak)
- Zubitxo Kaleko 3ko etxea (E-07 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 5eko etxea (elementu babestua izan ezik) (E-06 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 7ko etxea (E-05 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 9ko etxea (E-04 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 11ko etxea (E-03 eraikuntza-unitatea)
- Donibane Kaleko 1eko etxea (C-02 eraikuntza-unitatea)
- **Donibane Kaleko 4ko etxea.....(D-04 eraikuntza-unitatea)**
- Donibane Kaleko 6ko etxea (D-03 eraikuntza-unitatea)
- Donibane Kaleko 8ko etxea (D-02 eraikuntza-unitatea)
- Donibane Kaleko 10eko etxea (D-01 eraikuntza-unitatea)
- Agustina Lizarazu 3ko etxea (C-09 eraikuntza-unitatea)
- Agustina Lizarazu 5eko etxea (C-06 eraikuntza-unitatea)

- Gaxparrena etxea, Gaintza Kalea 2 (elementu babestua izan ezik).....(C-01 eraikuntza-unitatea)
- Gaintza Kaleko 4ko etxea (C-07 eraikuntza-unitatea)
- Gaintza Kaleko 6ko etxea (C-08 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 2ko etxea..... (B-02 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 2 biseko etxea (B-02 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 4ko etxea..... (B-03 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 8ko etxea..... (B-04 eraikuntza-unitatea)
- Jaizkibel Hiribideko 37ko etxea(F-01 eraikuntza-unitatea)
- Jaizkibel Hiribideko 41 biseko etxea (G-06 eraikuntza-unitatea)

Talde horretan, oro har, **sendotzeko, eraberritzeko eta ordezkatzeko** esku-hartzeak egin daitezke.

II.2.1.2. Balorazio partziala: D-4 eraikuntza-unitateko elementuak

- ☐ **Babes partzialari lotutako elementuak: ez ditu**
- ☐ **Bat ez datozen elementuak (bat ez etortze partziala): ez ditu**

II.2.2. ONDARE URBANIZATUA

Hirigunearen hiri-egituraren parte diren erabilera eta jabari publikoko espazio eraikigabeek osatzen dute multzo hori. Zehazki, honako hauek dira:

- Kaleak eta kantoiak
- Plazak, parkeak eta espazio libreak
- Harmailadiak edo eskailerak

Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.

II.2.3. ONDARE ARKEOLOGIKOA

Plan Bereziaren esparruaren barruan kokatzen diren ustezko zona arkeologiko deklaratuak (*Ebazpena, 1997ko irailaren 11koa, Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordearena, Gipuzkoako lurralde historikoko zenbait udalerritako ustezko zona arkeologikoen deklarazioa egiten duena*) II.2 planoan (*Ondare arkeologikoa, urbanizatua eta eraikia —Eraikuntzan esku hartzeko ordenantza—*) grafiatuta daude, eta dokumentu hau osatzen duten katalogoan txertatu dira. Hortaz, haietako bakoitzari dagokion babes-erregimenari loturik geratuko dira, adierazitako ustezko zona arkeologikoetarako erregimena ezarri zuen urriaren 8ko 234/1996 Dekretuari jarraikiz.

Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.

II.3. ERAIKUNTZA ETA HAREN ERABILERAK

II.3.1 BIZITEGI-ERABILERAK.

Lezoko hirigune historikoan bizitegi-erabilera funtsean eraikuntzaren goiko solairuetan antolatzen da, baita zenbaitetan teilatupeko solairuan ere, eta beheko solairuetan modu puntualean besterik ez, non hirugarren sektoreko erabilerak aurkitzen baititugu batez ere, zenbaitetan bizitegi-erabilera nagusiaren erabilera osagarriekin batera (trastelekuak, instalazioak...).

Hirigune historikoa nagusiki bizitoki-erabilerako esparru gisa berreskuratzeko eta horren balioa nabarmentzeko, ezinbestekoa da egun dagoen etxebizitza-parkea funtzionalki eta eraikuntzari dagokionez egokitzea. Horrek bateragarria izan behar du, gainera, haren ondare-baliorik adierazgarrienak babestearekin, eta horien artean daude bizitegi-bilbe tradizionalaren baldintza morfologikoei eta ingurumenekoei dagozkienak.

Prozesu horrek, esparruan etxebizitza huts gutxi daudenez, hirigunean bizi den biztanleriaren finkapena ekarri beharko du, behar den belaunaldi-txandakatzeari gauzatzeko aukera emango duen biztanleria gazteagoa erakartzea ahalbidetzen duen aldi berean. Horrekin etxebizitzako biztanle kopurua handitu beharko da, gaur egun nagusi den biztanleria zaharragoa aniztasun eta kide kopuru handiagoa ekarriko duten beste familia edo talde mota batzuekin konpentsatzean, eta horrek etxebizitzako okupazio-ratioaren igoera ekarriko du berekin.

Eraikinak erabiltzeko aukerak optimizatzeko, eta, hartara, haiek bete-betean berrerabiltzea ahalbidetzeko, kasu bakoitzean aztertu dira eraikinek dituzten erabiltzeko ahalmenak, eta ikusi da beheko solairuetako lokalak eta estalkien azpian kokatutakoak direla une honetan erabilera-egoera okerrean daudenak eta, hortaz, kontserbazio-egoera txarrean erakusten dutenak.

Bereziki, beheko solairuko etxebizitza-erabilera egokia dela iritzi zaio "nagusitza" jotzen ez diren kaleetan kokatutako eraikuntzetan. Azken horietan, alabaina, izaera gutxi-asko "periferikoa" duten zona jakin batzuetan ere baimendu da. Aitzitik, debekatuta geratu da Kale Nagusiaren (1 - 17, 18 eta 20 - 26 zenbakiak), Zubitxo kalearen eta Donibane kalearen (1 - 10 zenbakiak) erdiko tarteetan eta Gurutze Santuaren Plazan, bateraezintzat jotzen baita kale horiek hirigune historikoaren beraren barruan zein herriaren gainerakoari dagokionez mantendu behar duten izaera adierazgarriarekin eta zentraltasunarekin.

Teilatupeko etxebizitza-erabilerari dagokionez (hots, edozein eraikuntzaren taulen azpian kokatutako espazioetan), Planak erabilera hori oro har baimentzen du, baldin eta dagozkion lokalek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen badituzte. Hala ere, lokal independente gisa (azpiko solairuari lotu gabea) erabili edo erregistratu ahal izateko, era berean, beste zenbait zehaztapen gehigarri (gutxieneko azalera eta altuera libre minimoa, eta abar) bete beharko dituzte.

Azkenik, garaje-erabilera, bai beheko solairuan, erdisotoan edo are sotoan ere, soilik eraikuntza jakin batzuetan onartu da, eremuan duten kokapen zehatzaren ondorioz (ertzetan kokatutako kaleak) ibilgailu-sarbiderako aukerak dituztenetan, oro har atzealdeko fatxadetan. Hala eta guztiz ere, eraikuntza bakoitzerako sarbide bat bakarrik egin ahal izango da, eta pasabide propioa duen lokal batek gutxienez 4 ibilgailu gorde beharko ditu beti.

Adierazitako salbuespenetara itzulita, eta horiek guztiak handitzea dakarten ordezkatzeko eta/edo eraberritzeko esku-hartze posibleei lotuta, adierazi beharra dago planak profila aldatzea proposatzen duela egun dauden zenbait eraikuntza unitatetan, betiere horiek ingurumenaren aldetik hiri-agertokira hobeto egokitzearen.

Beste kasu batzuetan, haien atzealdeetan dauden eranskin degradatzaileak ezabatzea eta/edo horien tipologia hurbileko eraikuntza-ehunaren ezaugarrietara egokitzea ahalbidetzeko, planak eraikuntza-lerrokadura berriak proposatzen ditu unitate horietan, kasu horietan ere egungo eraikuntza ordezkatzeko edo, hala badagokio, eraberritzeko jarduketari loturik.

D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan, unitate horretarako indarrean dagoen plan bereziaren zehaztapenak mantentzen dira. Halere, bizitegi-erabilerako erdisotoko solairua txertatzen da, luraren orografiaren ondorioz Polentzarrene kalera agertzen baita eta sotoko estalkia solairu horren terraza gisa gehitzen baitu. Halaber, beheko solairu osoko bizitegi-erabilera aintzat hartzen du, eremuan ez baitago merkataritza-lokalen eskaririk.

Eraikuntzen bolumenaren definizioari dagokionez, bizitegi-partzela bakoitzerako eraikuntza-profila finkatu da, okupazioari eta lerrokadurei dagozkien baldintzekin batera, gehieneko inguratzailea (kasu horretan nahitaezkoa) eta, hortaz, sabai eraikia definitzeko. Antolamendu hori partzela bakoitzerako modu xehatuan egin da haiei dagozkien fitxa arauemaileetan (ordenantza partikularra), partzelazio-baldintzak, eraikinen altuera eta estalkien forma definitzearen bidez.

Estalkiak, oro har, bi isurkikoak izango dira eta fatxada nagusiarekiko eta atzealdeko fatxadarekiko teilatu-hegal paraleloak izango dituzte, esplizituki adierazitako salbuespen batzuk izan ezik. Estalkiaren plano inklinatuek osatzen duten inguratzailearen barruan ere ez da onartuko, oro har, atiko atzeraemanak, terrazak edo estalki lauak egiterik.

"Gehienekotzat" jotzeak esan nahi du, lerrokadurei zein emaitzazko profilari edo sekzioari dagokienez, bolumen globala sakoneran eta/edo altueran (kasuak kasu) murriztu ahal izango dela, baina ez du esan nahi bolumen hori dagokion fatxada-aurpegiaren edo estalki-planoaren jarraitutasuna etengo duten atzeraemangune, jauzi, haustura edo elementuen bidez aldaraz daitekeenik.

Hirigune historikoetan gertatu ohi den moduan, eraikuntza-aprobetxamendua ez da kuantifikatu; aitzitik, kasu bakoitzean ordenantzak aplikatzearen emaitza da.

II.3.2 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK

Hirugarren sektoreko jarduera da, bizitegi-jarduerarekin batera, esparruan presentziarik handiena duena. Hortaz, kaleetan merkataritza mantentzeak gaur egun dituen zailtasunak ezagunak badira ere, behar bezala ezartzea eta arautzea ezinbestekotzat jotzen da Lezoko hirigune historikoa osoan lehengoratzeko. Kontuan izan behar da jarduera-maila egokiak positiboki laguntzen duela espazio publikoa ezaugarritzen eta zuzeneko eragina duela lehen mailako faktoreetan, hala nola hiri-espazioaren funtzionaltasunean eta berezitasunean.

D-4 eraikuntza-unitatean duela urte askoz geroztik izan da merkataritza-erabilera beheko solairuan. Dena den, duela 12 bat urtez geroztik ez da jarduerarik garatzen eta ez da antzematen erabilera horietarako eskaririk. Ondorioz, unitate horrek Polentzarrene kalerantz erakusten duen profilak Donibane kalera duenak baino sestra gaineko bi solairu gehiago ditu, eta bide publikoan okupatu gabeko espaziorik izan ez dadin, ezabatu egiten da beheko solairuan merkataritza-erabilera.

II.3.3 KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO SISTEMA

Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.

II.4. HIRI-ESPAZIO PUBLIKOA

Denbora igarotzearekin, Erdi Aroko espazio publikoaren antolakuntza xume eta hierarkizatua loturarik gabeko bide eta espazio libre hiritarren segida batek ordezkatu du. Segida horrek irudi global nahasia proiektatzen du ibilbidean eta esparrua zatikatuta eta itxuragabetuta aurkezten du; horrek haren irakurketa bateratua eragozten du eta oso eragin negatiboa du era guztietako faktoreetan, besteak beste hirigune historikoaren funtzionaltasunean eta ingurumen- eta paisaia-kalitatean.

Orain ekin zaion paisaia tradizionalaren berreskurapenerako ezinbestekoa da, inongo zalantzarik gabe, espazio publikoa "osotasun" gisa ulertzea, eta ezin ukatuzkoa da modu koordinatuan eta elkarri lotuta antolatu behar dela, hiri-elementu eta elementu eraiki bakoitzak (publikoa eta pribatua) gainerako guztiarekin behar den erlazioa gorde dezan.

Indarrean dagoen planak elementu bakoitzerako bereziki eta multzo osorako ezartzen ditu urbanizatzeko, erabiltzeko eta antolatzeko jarraibideak, haren izaerara eta ertzetan altxatzen den eraikuntzaren izaerara egokituak, hirigune historikoko hiri-elementuen eta elementu eraikien artean behar den teilakatzea indartzeko.

Indarrean dagoen Plan Bereziaren dokumentazio grafikoan planteatutako urbanizazio-soluzio zehatzek ez dute izaera arauemailerik, etorkizuneko proiektuek esku hartzeko esparru bakoitzean jarduteko aintzat hartu beharko dituzten irizpideak eta helburuak adieraztea da haien xede bakarra.

Ildo horretan, eta D-4 eraikuntza-unitateko aparkaleku-sarbideari soluzio egokia emateko xedez, ibilgailu-sarbidea Polentzarrene kaletik planteatzen da, kale horretako lorategiak berrantolatuta eta kale hori partzialki okupatzen duen sestrareko eraikuntzaren egitura indartuta, ibilgailu arinak D-4 eraikuntza-unitateraino igarotzea ahalbidetzeko moduan.

II.4.1. BIDE-SISTEMA

Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.

II.4.2. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

Planak bere helburu nagusien artean ezarri du espazio libreen sistema osoan lehengoratzeko, sistema horrek eremuarentzat eta Lezoko hirigunearentzat oro har zenbaterainoko garrantzi kuantitatiboa eta kualitatiboa duen kontuan hartuta. Ondoriozko espazioek 13.886 m²-ko azalera dute guztira. Biztanleko ratioa (egungoa), hortaz, nabarmen samarra da, biztanleko 25 m²-koa gutxi gorabehera.

"Espazio libre komunen" sistemari dagokionez, planak urbanizazio orokorreko hainbat obra aurreikusten ditu, besteak beste honako jarduketak haurtatu behar direnak:

- Ertzeko espazioak eta eraikuntzaren atzealdekoak zonako espazio libreen multzoan integratzeko. Horretarako egoki urbanizatu eta lorategiz hornituko dira, eta oinezkoen ibilbideak sartuko dira haietan zehar. Urbanizazio hori egin beharko da ondoriozko espazioak berdegune-izaera galdu gabe (antzinako baratzeen herentzia) eta zona historikoko atzealdean ikus-pertzepzioa indartuta.

II.5. URBANIZAZIOA ETA ZERBITZU-AZPIEGITURAK

Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen Plan Bereziaren II.5.1 eta II.5.7 arteko ataletan ezarritako urbanizazioaren edo zerbitzu-azpiegituren baldintzatzaileak.

II.5.8. ZOLADURA ETA HIRI-ALTZARIAK

Kale nagusiez gain, ibilgailu-trafikoaren —kasu honetan murrizketa txikiagoekin— eta oinezkoen trafikoaren arteko tratamendu partekatua izango dutenak ere kontuan hartzen dira.

Proiektuetan jasotako soluzioek eremuan dauden zuhaitzak eta landaredi berezia lehengoratzeko eta haien balioa nabarmentzeko ahalbidetuko dute, eta ureztatze eta mantentzeko behar urriak dituzten landare-espezieak erabiltzeko bultzatuko dute, nagusiki urteko ziklokoak ez direnak eta autoktonoak.

Espazio libre nagusien urbanizazioaren ezinbesteko osagarri gisa, eraikuntzen atzealdean artean soberako lursailetan sortu diren eta patio pribatu gisa osatuta geratu ez diren bigarren mailako espazio libreak edo "komunak" berriz diseinatu eta egokitu behar dira. Irizpide orokor gisa, haien ingurumen-arloko lehengoratzeko eta funtzionala (erregularizazioa, lorategiz hornitzea, zoladura...) azpimarratzeaz gain, guztiei tratamendu bateratua eta harmonizatua emanez, urbanizatzeko esku-hartzeak bilatu behar dute, alde batetik, haien arteko jarraitutasun fisikoa eta formala, eta, bestetik, haietan zeharreko pasaera iragaztea, bertatik batez ere hiriguneko biztanleak ibil daitezen. Horretarako, eskailera, ertz eta sarbideen trazadura aldatu beharko da. Horretarako erabiliko diren "itxitura-elementuak" (harlangaitzezko hormak...) ez dira itsuak izango, baina pasabide murrizak izango dituzte, eta presentzia urria izango dute haiekin lotzen diren kaleetatik.

Oinezkoen bide edo ibilbideek, kasu bakoitzean, dagokien espazioarekin integratuta geratu beharko dute, haien konfigurazioa espazioaren ezaugarrietara egokituta. Adibide gisa, oinezkoen zirkulaziorako kuartzita irregularreko edo antzeko materialeko zoladura proposatzen da, eraikuntzarekin kontaktuan dauden alboko espazioak soropilarekin, lorategiekin eta, hala badagokio, zuhaitzekin tratatuta. Ildo horretan, komeni da espazio "gogor" edo zolatuen bereizgarri diren planteamenduak baztertzeko eta soluzio "berdeen" alde egitea, baratzeak eraikuntza tradizionalaren atzealdeei zegokienez betetzen zuten ingurumen-funtzioa neurri batean berreskuratzeko.

Bestalde, pertsonak eta ibilgailuak eraikuntzetarantz sartzeko (garajeetarako pasabideak) antolatu behar diren pasabide, arrapala, sarbide eta eskailerek hiri-multzoan erabat integratuta geratu beharko dute, eta beren dimentsio- eta eraikuntza-ezaugarriak kokatzen diren espazio publikoaren ezaugarrietara egokituko dituzte. Teknikoki egin ezin dela justifikatzen duten salbuespenak salbuespen, hartutako soluzioek zenbait jabetza multzoan zerbitzatu behar dituzte; hortaz, baztertu egiten dira bana-banako jarduketak.

II.6. LURZORUAREN ERREGIMEN JURIDIKOA.

PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETA INDARREKO PLANGINTZA OROKORRERA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoa aplikatuta, Plan honen xede den eremu osoa hiri-lurzoru gisa sailkatuta dago.

Bereziki, "hiri-lurzoru finkatugabe" gisa eratzten dira eremuko lurzoru hauek:

- a. Planean mugatutako "zuzkidura publikoak egikaritzeko esparru" guztietan sartutako lurzoruak, desjabetze bidez lortu beharrekoak.
- b. Planak lehen zutena baino hirigintza-erakigarritasun haztatu handiagoa eman edo ahalbidetzen dien eraikuntza-unitateetakoak diren lurzoruak (B3, C2, D2, **D4**, E6, E8, E10, E16-17, E22, G-5 eta H8 eraikuntza-unitateak).

Kasu batean zein bestean, jabetzari dagokion hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko aipatutako legerian ezarritakoa beteko da.

Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa udalerriko hirigintza-plangintza orokorrera egokitzeari dagokionez, adierazi beharra dago plana idaztean errespetatu egin direla 2011ko apirilaren 16an onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren indarreko dokumentuan ezarritako sistematika, erabileren definizioa, lurzoruak kalifikatzeko erregimena, eraikuntza kontrolatzeko parametroen ezarpena eta aplikazioa eta gainerako zehaztapenak.

III. PLAN BEREZIA EGIKARITZEA.

III.1. JARDUTEKO BALDINTZA OROKORRAK.

Hirigintza-jarduketa gisa definitzen denaren ondorioetarako, Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honen esparruan honako baldintza hauen arabera ebatzita geratzen da:

□ **Jarduketa bakartuko partzela:**

Jarduketa bakartuko partzelak (JBP) dira eremuaren barruan dauden eraikuntza-unitate guztiak, baldin eta indarreko hirigintza-legeriak halakotzat definitzeko ezartzen dituen inguruabarrak biltzen badituzte. Horiek garatzeko eraikuntza-proiektua onartu beharko da.

Zehatz-mehatz bat dator gaur egun eremuan dagoen partzela edo jabetzarekin.

Lezon, 2020ko urtarrilean.

Sin.: Alejandro Arróspide Liceaga
Arkitektoa

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN
ALDAKETA.**

“C. ORDENANTZA OROKORRAK” dokumentua

AURKIBIDE OROKORRA:

ORDENANTZA OROKORRAK

AURRETIAZKO TITULUA

Xedapen orokorrak.

1. artikulua. Esku hartzeko esparrua eta lege-esparrua.
2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.
3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irispide arauemailea.
4. artikulua. Plan Berezia indarreko plangintza orokorrean integratzea.

LEHEN TITULUA

Hirigintza-erregimen orokorra

5. artikulua. Kalifikazio xehatua.
6. artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua.
7. artikulua. Hiri-lurzoruaen kategoriak eta horien hirigintza-erregimena.
8. artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua arautzeko eta zenbatzeko baldintzak.
9. artikulua. Hirigintza-jarduketa.
10. artikulua. Urbanizazioa egikaritzea.
11. artikulua. Eraikitze ahalmena egikaritzea.
12. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.

BIGARREN TITULUA

Eraikuntzan esku hartzeko erregimena

1. KAPITULUA. Xedapen orokorrak

13. artikulua. Eremuan jarduteko irizpide orokorra.
14. artikulua. Partzelazio-baldintza orokorrak.
15. artikulua. Birgaitzeko esku-hartze motak.
16. artikulua. Birgaitzeko esku-hartzeetako koherentzia-irizpidea.
17. artikulua. Eraikuntzako eta/edo urbanizazioko obren proiektuei eska dakiekeen dokumentazioa.
18. artikulua. Eraikuntza birgaitzeko jarduketarako ordenantzak.

2. KAPITULUA. Ondare eraikian esku hartzeko ordenantzak

Lehen atala: eraikuntzaren balorazio globala.

19. artikulua. Babes bereziari lotutako eraikuntzak.
20. artikulua. Babes ertainari lotutako eraikuntzak.
21. artikulua. Oinarrizko babesari lotutako eraikuntzak.
22. artikulua. Babesik gabeko eraikuntzak.
23. artikulua. Bat ez datozen eraikuntzak.

Bigarren atala: eraikuntzaren balorazio partziala.

24. artikulua. Babes partzialari lotutako elementuak.
25. artikulua. Partzialki bat ez datozen elementuak.

3. KAPITULUA. Eraikuntza kontserbatzeko eginbehar orokorrak

26. artikulua. Higiezinak kontserbatzeko eginbehar orokorra.
27. artikulua. Kontserbazio-obrak egikaritzeko aginduak.
28. artikulua. Obren egikaritze subsidiarioa.
29. artikulua. Aurri-deklarazioa.
30. artikulua. Eraistekak.

4. KAPITULUA. Eraikuntzaren baldintza orokorrak

- 31. artikulua. Kontzeptuen definizioa.
- 32. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak.
- 33. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.

5. KAPITULUA. Antzinako kokaguneetako bizitegi-partzelei eta komunitate-ekipamenduko partzelei aplikatzekoak diren eraikuntza-ordenantzak.

- 34. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak.
- 35. artikulua. Eraikuntzaren kanpo-konfigurazioari dagozkion diseinu- eta konposizio-irizpide orokorrak.

Lehen atala: diseinu-baldintza orokorrak.

- 36. artikulua. Fatxadak.
- 37. artikulua. Estalkiak.
- 38. artikulua. Patioak.
- 39. artikulua. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.
- 40. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, eguzki-oihalak, errotuluak.
- 41. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak.

Bigarren atala: higie-, osasun- eta segurtasun-baldintzak.

- 42. artikulua. Indarreko araudiaren aplikazioa.

Hirugarrena atala: bizigarritasun-baldintza orokorrak.

- 43. artikulua. Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta egoera horretara bideratzeko obrak.

6. KAPITULUA. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelei aplikatzekoak diren eraikuntza-ordenantzak.

- 44. artikulua. Eraikuntza-erregimena.

7. KAPITULUA. Komunitate-ekipamendura destinatutako oin berriko eraikuntza bereziari dagozkion diseinuari, konposizioari eta akabera orokorrari buruzko irizpide orokorrak.

- 45. artikulua. Irizpide orokorrak.

AURRETIAZKO TITULUA. **XEDAPEN OROKORRAK**

1. artikulua. Esku hartzeko esparrua eta lege-esparrua.

1. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honen zehaztapenak indarrean jartzen direnetik aurrera aplikatzekoak izango dira Lezoko hirigune historikoan, proiektuaren dokumentazio grafikoan bildutako mugaketaren arabera.
2. Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren lege-esparrua, udalerrian indarrean dagoen hirigintza-plangintzak osatzen duenaz gain, hirigintza-legerian plan berezietarako ezarritakoa da, eta, bereziki, *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan* birgaitzeko plan berezietarako definitutakoa.

2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.

1. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa behin betiko onartzen denean eta indarreko legerian ezarritako argitalpen-eskakizunak betetzen direnean jarriko da indarrean, eta indargabetzen ez den artean jarraituko du indarrean.

3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irispide arauemailea.

1. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatea aldatzeko proiektu hau honako dokumentu hauek osatzen dute:

- "A. Justifikazio-memoria" dokumentua.
- "B. Plano orokorrak" dokumentua.
- "C. Ordenantza orokorrak" dokumentua.
- "D. Ordenantza partikularrak" dokumentua.
- "E. Ekonomia- eta finantza-azterketa" dokumentua.
- "F. Jarduketa-programa" dokumentua.

2. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren eduki arauemailea aurreko atalean adierazitako dokumentuen multzoak definitzen badu ere, "B. Plano orokorrak", "C. Ordenantza orokorrak", "D. Ordenantza partikularrak" eta "F. Jarduketa-programa" dokumentuak dira izaera espezifikoki arauemailea eta hirigintza-jarduera arautzekoa dutenak, eta, horrenbestez, hirigintza-jarduerak nahitaez bete beharko ditu dokumentu horien zehaztapenak.

Gainerako dokumentuek izaera funtsean adierazgarria edo erreferentziakoa dute; horrenbestez, horien edukiaren eta arestian adierazitako dokumentuen artean kontraesanik izanez gero, haiek nagusituko dira.

3. Hirigintza-zehaztapen jakin bati buruzko desadostasunik izanez gero hainbat eskalatan egindako plano arauemaileen artean, eskala zehatzagoan idatzitako planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna azken horien edukian egindako akats material nabarmen baten ondoriozkoa ez bada behintzat.

Halaber, planaren zati idatziaren eta grafikoaren artean kontraesanik izanez gero, azken hori nagusituko da beti, kontrakoa adierazten duen zehaztapen espezifikorik ezean.

Nolanahi ere, arestian adierazitako kontraesanak edo desadostasunak Udalak ebatziko ditu, Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren azken helburuak kontuan izanda, eta betiere behar bezala justifikatutako interes publikoko irizpideak eta iritzia oinarri hartuta.

4. artikulua. Plan Berezia indarreko plangintza orokorrean integratzea.

- 1 Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa hau Lezoko udalerrian indarrean dagoen hirigintza-plangintza orokorra garatzeko tresna da. Behin betiko onartu ondoren, hartzen duen esku hartzeko esparruan aplikatzeko hirigintza-erregimena dokumentu honetan aurreikusitakoa izango da, aplikatzekoak diren plangintza orokorrean bildutako egitura-antolamenduaren zehaztapenak ezertan galarazi gabe.
- 2 Arestian adierazitakoa gorabehera, Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketak berariaz arautzen ez dituen alderdi guztietan, Lezoko udalerrian indarrean dagoen plangintza orokor horretan horri buruz ezarritakoa modu subsidiarioan aplikatzekoa izango da.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

5. artikulua. Kalifikazio xehatua.

1. Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren xede den eremua artikulua honetan definitutako kalifikazio xehatuko erregimenaren mende geratzen da, proiektuaren II.1. "Kalifikazio xehatua" planoan ezarritako zonifikazioaren arabera.
2. Kalifikazio hori Lezon indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako sistematizazioaren osagarria da, eta honako azpizona edo partzela hauen arabera partikularizatuta geratzen da:
 - **Bizitegi-partzelak**
Antzinako kokaguneetako bizitegia.

Antzinako kokaguneetako bizitegi partzelak

A. Eraikuntza-erregimena:

Antzinako bizitegi-kokaguneek konfiguratutako partzelak, beren berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintzakoa kontuan izanik babestu beharrekoak.

Partzela horietan funtsezko alderdietan mantendu behar da jatorrizko partzelazioa eta horren morfologia espaziala eta eraikuntzakoa. Halaber, garrantzizko balioa duten eraikuntzako eta urbanizazioko elementuak kontserbatu behar dira.

Helburu horiek ez dute baztertzen aurri-egoeran dauden eta/edo baliorik ez duten elementu edo eraikuntzak ordezkatzeko aukera, ezta eraiki gabe edo azpieraikita dauden partzelak okupatzekoa edo betetzekoa ere. Bi kasuetan, alabaina, eraikuntza berriek eremua osatzen duten eraikuntzen eta elementu eraikien funtsezko jarraibide tipologikoak errespetatu beharko dituzte.

Partzela edo eraikuntza-unitate bakoitzean eraikitzeko erregimena, arestian adierazitako irizpideekin bat etorritik, dagokion ordenantza partikularrean ezarritakoa izango da.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA EGOKIAK:
- **Etxebizitza** (erdisotoan, beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupean besterik ez), betiere honako baldintza partikular hauen arabera:
 - Erdisotoan eta beheko solairuan, dagokion ordenantza partikularrean berariaz hala baimentzen denean.
 - Teilatupeko solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzea baimenduko da, baldin eta horretarako lokalek proiektu honetan eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzak —altuera, argiztapena, aireztapena eta isolamendu termikoa— betetzen badituzte, honako irizpide hauen arabera:
 - a) Teilatupeko solairuan etxebizitza independenteak ezartzea baimendu ahal izango da soilik baldin eta, aurrez adierazitako baldintzak betetzeaz gain, etxebizitzek 1,5 m-ko altuera librean edo handiagoan gutxienez 36 m²-ko azalera erabilgarria badute, gutxienez kanporako perimetroaren % 50ean 1,1 m-ko fatxadako altuera edo handiagoa badute, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,2 m-ko altuerako gela bati dagokiona baino handiagoa bada.

b) Aurreko baldintzak bete ezean, teilatupeko solairuan baimen daitezkeen etxebizitza-lokalek ezin izango dute erregistro-finka independenterik eratu, eta eraikuntza bereko azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzearantsitako lokal gisa konfiguratu beharko dira eta halakotzat inskribatu (kasu horietan, bi lokalen arteko zuzeneko erlazioa barneko eskailera baten bidez gauzatu ahal izango da).

- Sotoko, erdisotoko eta beheko solairuak, etxebizitza gisa erabili ezin direnean, besteak beste etxebizitzaren erabilera erantsi eta osagarrietara destinatu ahal izango dira: trastelekuak, zerbitzu-instalazioak eta abar.

▪ - ERABILERA ONARGARRIAK:

- **Komunitate-bizitegia**

- Higiezin osoa okupatzen (edo eraikuntza-modulu osoa, baldin eta hura sarbide independentea duten zenbait moduluk osatzen badute), ordenantza hauetan etxebizitza-erabilerarako ezarritakoei pareka dakizkiekeen baldintzetan. Erabilera nagusiak ostalaritza-erabilera osagarriak txertatzen baditu, ordenantza hauetan erabilera horietarako ezarritako baldintzetan ezarriko dira.
- Beheko solairuan eta lehen solairuan, goiko solairuetako etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin, azalera-mugarik gabe.
- Lehen solairuan, etxebizitzetarako sarbide berarekin, baldin eta gehienez ere 150 m²-ko azalera erabilgarria okupatzen badu.

- **Industria-erabilerak**

- * *1. kategoriakoa*, beheko solairuan eta erdisotoan, ordenantza partikularrak berariaz debekatu ezean.

- **Hirugarren sektorekoak**

- * *Hotel-erabilera*: komunitate-bizitegiko erabileraren baldintza beretan ezarriko da.
- * *Ostalaritza-erabilera*:
 - Sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, bide publikotik etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin.
 - Higiezin osoa okupatzen, dagokion ordenantza partikularrak berariaz hala baimentzen duenean.
- * *Merkataritza-erabilera*: sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan bakarrik, bide publikotik etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin.
- * *Etxebizitza-erabilerari parekatu gabeko bulego eta zerbitzu profesionalak*:
 - Sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, bide publikotik etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin, azalera-mugarik gabe.
 - Sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, etxebizitzetarako sarbide berarekin, baldin eta 150 m²-ko azalera gainditzen ez badu.
- Higiezin osoa okupatzen, edo eraikuntza-modulu osoa, dagokion ordenantza partikularrak berariaz hala baimentzen duenean.
- * *Jolas-erabilera*: hotel-erabileraren baldintza beretan.
- * *Hirugarren sektoreko askotarikoak*: komunitate-bizitegiko erabileraren baldintza beretan ezarriko dira.

- Sotoetan eta/edo erdisotoetan jendearentzako salmenta edo pertsonen egonaldi jarraitua dakarten hirugarren sektoreko erabilerak aurreko edozein modalitatetan ezartzea baimendu ahal izango da, soilik baldin eta lokalek kanpotik zuzeneko sarbidea badute, edo, halakorik ezean, haien ebakuazio-altuera bide publikoaren edo dagokion espazio librearen azpitik 4 m baino gutxiagora badago. Nolanahi ere, sotoko lokalak ezin izango dira erregistro-unitate independente gisa eratu, eta, hortaz, unitate funtzionala konfiguratu beharko dute gain-gaineko solairuan kokatutako lokalekin.
- **Garajea**
 - Beste erabilera baimendu batzuen erabilera osagarri gisa, beheko solairuan, erdisotoan eta sotoan bakarrik baimentzen da, dagozkion ordenantza partikularretan zehazten diren kasu eta baldintzetan.
- **Komunitate-ekipamendua**
 - Zenbait modalitatetan —erlijio-erabilera, erakunde-erabilera, laguntza-erabilera eta erabilera soziokulturala—, "komunitate-bizitegi" erabileren baldintza beretan.
- **ERABILERA DEBEKATUAK:**
- Aurreko zerrendetan berariaz sartzen ez direnak.

6. artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua arautzeko eta zenbatzeko baldintzak.

1. Azalera eraikigarria

- Eremuaren baldintza topografiko espezifikoak kontuan hartuta, eta plan berezian aurreikusitako eraikuntza-garapenen kontrola ahalik eta gehien sinplifikatze aldera, planak eraikuntza-aprobetxamendua zeharka arautzea erabaki du kasu guztietan, hau da, aldi berean aplikatuta okupazio-baldintzak —nahitaezko eta gehieneko lerrokadurak—, profila (sestra gaineko eta sestrapeko solairu kopurua) eta esparru bakoitzean baimendutako altuera, horiek zuzenean egikaritzeko partzelak edo egikaritze-unitateak diren kontuan hartu gabe. Parametro horiek, bestalde, ordenantza hauen 33. artikuluan horretarako ezarritako zenbaketa-irizpideen arabera neurtuko dira.

2. Gehieneko etxebizitza kopurua

- Eraikuntza-unitate bakoitzean ahalbidetutako birgaitzeko eraikuntzako esku-hartze moten ondoriozko baldintzak ezertan galarazi gabe, horietako bakoitzean baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua 80 m²(s) eraikiko batez besteko gutxieneko tamaina aplikatzearen emaitza izango da, partzelaren azalera eraikigarri osoari buruz adierazia, honako salbuespen hauekin:

- Solairu bakoitzean etxebizitza bat baino gehiago izan ditzaketen eraikuntzak. Gutxienez horietako batek 80 m²(s) eraikiko gutxieneko azalera izan beharko du, eta gainerakoek solairu bakar batean garatutako 45 m²(s) eraikiko gutxieneko azalera.
- Solairuko okupazioa 80 m²(s) eraikikoa baino txikiagoa duten eraikuntzak. Horietan, etxebizitza bakoitzak gutxienez solairu bat osorik okupatu beharko du eta bere azalera eraikia ezingo da inoiz 45 m²(s) eraikikoa baino txikiagoa izan, solairu bakar batean garatua.
- Beheko solairuetan eta/edo teilatupeko solairuetan etxebizitza independenteak dituzten eraikuntzak. Horietan, etxebizitzek 45 m²(s) eraikiko gutxieneko azalera izan dezakete, eta eraikuntzaren gainerakoak batez besteko tamainaren araua errespetatu beharko du.

Batez besteko tamaina hori zenbatzearen ondorioetarako, bizitegi- edo etxebizitza-erabilerara benetan destinatutako solairuen azalera eraikia kontuan hartuko da, horietan kokatutako sarbide-elementu komunak (eskailerak, igogailuak, banalekuak eta abar) alde batera utzita. Nolanahi ere, gehieneko kopuru hori ez da izango plana indarrean jartzean unitate bakoitzean dagoen etxebizitza kopurua baino txikiagoa.

7. artikulua. Hiri-lurzoruaen kategoriak eta horien hirigintza-erregimena.

1. Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoa aplikatzeko, eta dagozkion ondorioetarako, "hiri-lurzoru finkatugabe" gisa eratzten dira eremuko lurzoru hauek:
 - a. Planean mugatutako "zuzkidura publikoak egikaritzeko esparru" guztietan sartutako lurzoruak, desjabetze bidez lortu beharrekoak.
 - b. Planak lehen zutena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa eman edo ahalbidetzen dien eraikuntza-unitateetakoak diren lurzoruak (B3, C2, D2, D4, E6, E8, E10, E16-17, E22, G-5 eta H8 eraikuntza-unitateak).

Hala eta guztiz ere, planak eraikigarritasun horren gehikuntzarik ez dakarren birgaitzeko jarduketa egiteko aukera ematen dien eraikuntza-unitateetan, baldin eta gehikuntza hori ahalbidetzen duten esku-hartze motaren baten edo batzuen bidez esku hartzen ez bada, aipatutako lurzoruek hiri-lurzoru finkatu izaten jarraituko dute.
2. Birgaitzeko plan berezi honen xede diren gainerako lurzoruak, hortaz, "hiri lurzoru finkatuaren" kategoriari atxikitzat jotzen dira.
3. Aipatutako hiri-lurzoruaen bi kategorietako jarduketa-esparruei dagokien hirigintza-aprobetxamendua jabetzari esleitzeko, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoa beteko da.

8. artikulua. Hirigintzako esku-hartzea.

1. Birgaitzeko plan bereziaren esparruko hirigintzako esku-hartzearen erregimena, edozein kasutan, hirigintzako zein sektoreko indarreko legeetan eta legeok garatzen dituzten erregelamenduetan ezarritakora egokituko da.
2. Xehetasun-azterketak:

Hirigune historikoa birgaitzeko plan berezian berariaz aurreikusten diren xehetasun-azterketak gorabehera, ingurune problematikak hala justifikatzen badu, Udalak xehetasun-azterketa bat formulatzeko eskatu ahal izango du dagozkion lizentziak eman aurretik, ingurune hartan esku hartzeko irizpideak modu zorrotzagoan kontrastatu ahal izateko.

9. artikulua. Hirigintza-jarduketa.

1. Birgaitzeko plan bereziaren esparruko hirigintza-jarduketa, besteak beste "II.5. Hirigintza-jarduketaren baldintzak" planoan ezarria, honela egituratuta dago:

- JARDUKETA BAKARTUKO PARTZELAK.

□ Jarduketa bakartuko partzelak:

Jarduketa bakartuko partzelak (JBP) dira eremuaren barruan dauden eraikuntza-unitate guztiak, baldin eta indarreko hirigintza-legeriak halakotzat definitzeko ezartzen dituen inguruabarrak biltzen badituzte. Horiek garatzeko eraikuntza-proiektua onartu beharko da, eta, hala badagokio, aldez aurretik edo aldi berean onartu beharko da dagokion "urbanizazio-obren proiektu osagarria", baldin eta unitate horretan aplikatzekoa den ordenantza partikularrean hala ezartzen bada.

10. artikulua. Urbanizazioa egikaritzea.

1. Birgaitzeko plan berezian aurreikusitako urbanizazio-obrak ondoren aipatzen diren proiektuetakoren bat formulatu ondoren egikarituko dira:
 - Urbanizazio-proiektuak: indarreko hirigintza-legerian aurreikusitakoekin bat datozen xedea eta helburua dituztenak.
 - Herri-lanak egiteko edo zuzkidurak egikaritzeko proiektuak: lurzoru publikoa egikaritzeko esparru jakin bateko urbanizazioa garatzea xede izanda ere, beren edukia kontuan hartuta "urbanizazio-proiektuekin" parekatu ezin direnak.
 - Eraikuntzaren osagarri diren obren proiektuak: bai partzela jakin bat orubetzat hartzeko behar diren zerbitzuez hornitzeko, bai egun dagoen urbanizazioa berrezartzeko eta hobetzeko formulatuak, plangintzan zein dagokion lizentzian ezarritako terminoetan.
2. Plan bereziaren xede den esparru osorako urbanizazio-proiektu bakar bat formulatzeko aukera ezertan galarazi gabe, hura baino esparru txikiagoen urbanizazio-obren hainbat proiekturen formulazioaren bidez ere jardun ahal izango da. Kasu horretan, Udalak egokitzen jotzen duen moduan ziurtatu beharko du bai hirigune historikoaren espazio publiko osoaren tratamendu koherentea eta harmonikoa bai proiektatutako zerbitzu-azpiegituren funtzionaltasuna.
3. Urbanizazio-obrak dagozkien modalitateetan garatzen dituzten proiektuek modu justifikatuan birdoitu ahal izango dituzte espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegiturretara destinatutako elementuen konfigurazioa, lerroakadurak eta antolamendu-sestrak, eta, behar izanez gero, eraginpean hartu ahal izango dute plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonifikazio xehatua, hori guztia indarreko hirigintza-legerian aurreikusitako terminoetan. Dena den, eragin hori ezin izango da partzela eraikigarrien zonifikazio xehatua hedatu, eta ezin izango du berekin ekarri plangintzak aurreikusi ez dituen ibilgailu-bideen elementuak irekitzerik edo plangintzak berariaz proiektatu dituenak ezabatzerik.

Nolanahi ere, birgaitzeko plan berezian definitzen diren zerbitzu-azpiegiturretako sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria besterik ez duela ulertuko da espresuki. Hori dela-eta, horiek dagozkien obra-proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

11. artikulua. Eraikitzeak ahalmena egikaritzea.

1. Plan berezian aurreikusitako jarduketak egikaritzeko ezinbestekoa izango da indarreko legerian — hirigintzakoa eta sektoriala — zein proiektu honetan ezarritako baldintzak betetzea. Dena den, proiektu honen "F. Jarduketa-programa" dokumentuan ezarritako epeei jarraikiz garatuko dira jarduketak.

12. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.

1. Indarreko hirigintza-legeriaren arabera, berariaz "antolamenduz kanpokotzat" joko dira proiektu honetan bildutako antolamendu-aurreikuspenekin erabat bateraezinak diren eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak, birgaitzeko plan bereziak definitutako tokiko sistemak edo sistema orokorrak egikaritzea eragoztera iristen direnak (ekipamenduak, plazak, parke publikoak, berdeguneak, bide-elementuen irekiera edo zabalkuntza, eta abar). Hortaz, eraginpeko elementuak programatuta eraitsi beharko dira, dagokien ordenantza partikularrean jarduketa bakoitzerako adierazitako epean.

Elementu horiek "*II.5. Hirigintza-jarduketaren baldintzak*" planoan jasotakoak dira, eta proiektu honetan zein indarreko hirigintza-legerian ezarritako esku hartzeko erregimenaren mende geratuko dira.

2. Bestalde, planarekin "bat ez datozen" elementutzat joko dira, birgaitzeko plan bereziaren zehaztapenekin bat ez datozen arren, hark definitzen dituen tokiko sistemak edo sistema orokorrak egikaritzea eragozten ez duten elementuak —direla etxe edo eraikuntza osoak, dela horien zati bat—. Horrek aukera emango du elementu horiek finkatzeko edo aldi baterako mantentzeko, planak ezarritako terminoetan.

BIGARREN TITULUA

ERAIKUNTZAN ESKU HARTZEKO ERREGIMENA

1. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

13. artikulua. Eremuan jarduteko irizpide orokorra.

1. Lezoko hirigune historikoan jarduteko funtsezko irizpidea, oro har, haren bereizgarri den hiri-egitura eta egitura arkitektonikoa (partzelazioa, bolumetria, profila, altuerak, erabilerak, hiri-agertokia eta abar) mantentzean eta lehengoratzean oinarritzen da.
2. Aurrekoa ezertan galarazi gabe, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzearekin edo espazio publikoa birkualifikatzearekin erlazionatuta eta behar adina justifikatuta dauden gaiak kontuan izanik, birgaitzeko plan bereziak partzela-bilbea aldatzeko eragiketa puntual jakin batzuk proposatzen ditu, balio aipagarriak ez duten eta, oro har, kontserbazio-egoera txarrean dauden eraikuntza jakin batzuk eraberritzeko eta/edo ordezkatzeko aukera baliatuta.

14. artikulua. Partzelazio-baldintza orokorrak.

1. Oro har, hirigune historikoan gaur egun dagoen partzela-egitura finkatzen da. Hortaz, berariaz baimendutako kasuetan izan ezik, partzelek egun duten konfigurazioa mantenduko dute. Bestela esanda, ezin izango da partzelarik erantsi edo banandu, ez osorik ez partzialki.
2. Aurreko epigrafean adierazitakoa gorabehera, planaren ordenantza partikularretan berariaz adierazitako partzelak edo eraikuntza-unitateak ordenantza partikular horietako bakoitzean horretarako ezarritako moduan elkartu edo banandu ahal izango dira, bai jatorrizko partzelazioa berreskuratzeko, bai egitura hori berriz konfiguratzeko, espazio publikoa eta/edo eraginpeko etxebizitzaren edo unitateen bizigarritasun-baldintzak eta funtzionaltasuna hobetzea ahalbidetze aldera (argiztapena, aireztapena, eguzkialdia, gutxieneko programa eta abar).

15. artikulua. Birgaitzeko esku-hartze motak.

1. Lezoko hirigune historikoan aurreikusitako birgaitzeko esku-hartzeak eraginkortasunez arautzeko, birgaitzeko plan berezi honek oso-osorik igortzen du *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak* *babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan* aintzat hartzen direnetara.
2. Esku-hartze horiek honako hauek dira:

☐ **Urbanizatzeko esku-hartzeak.**

Egun dauden urbanizazio-elementuak eta hiri-altzariak kontserbatzeko, zaharberritzeko, eraberritzeko edo handitzeko obrak.

☐ **Eraikitzeko esku-hartzeak.**

1. OIN BERRIKO eraikitzeko esku-hartzeak.
2. ERAISTEKO esku-hartzeak.
3. Handitzerik gabeko eraikitzeko esku-hartzeak:

a) Eraikitakoaren egikaritze zorrotza:

- ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA.
- KONTSERBAZIO-ZAHARBERRITZEA.
- KONTSERBAZIOA ETA APAINDURA.
- FINKATZEA.

b) Eraikitakoaren aldaketa sakona:

- BERRERAIKUNTZA.
- ERABERRITZEA.

4. HANDITZEA dakarten eraikitzeko esku-hartzeak.

5. Esku-hartze mistoak:

- a) ORDEZKAPENA.
- b) BERRERAIKUNTZA.

3. Arestian adierazitako esku-hartze mota bakoitzaren definizioa eta edukia ordenantza orokor hauen "A eranskinean" jasota daude. Eranskin horrek oso-osorik errepikatzen du lehen aipatutako 317/2002 Dekretuaren I. eranskina.

16. artikulua. Birgaitzeko esku-hartzeetako koherentzia-irizpidea.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

17. artikulua. Eraikuntzako eta/edo urbanizazioko obren proiektuei eska dakiekeen dokumentazioa.

1. Eraikitze eta/edo urbanizatzeko obren lizentzia eskatzeko aurkeztutako proiektuek, besteak beste kasu bakoitzean aplikatzekoak diren araudi teknikoek eskatutako dokumentazioa aurkezteaz gain, honako hauek ere bildu beharko dituzte:

- a) Koloretako argazki-dokumentazioa, eraikin osoari eta haren elementu bereizgarrienei buruzkoak, obrek eraginpean hartzen dituzten zatien xehetasunak bereziki adierazita.

Birgaitzeko plan bereziaren babes-araudiak eraginpean hartzen dituen eraikinen kasuan, aurrekoaz gain memoria historikoa ere aurkeztuko da. Memoria horretan eraikinaren jatorrizko ezaugarriak eta bilakaera deskribatuko dira, haren balio historikoaren araberrako garapen- eta zehaztasun-mailarekin.

- b) Obrak egikaritzeak eraginpean hartzen dituen eraikinaren solairuen, fatxaden, estalkien edo beste elementu batzuen egungo egoeraren jasotzea, 1:100 gutxienezko eskalan.

Fatxaden edo kanpoko beste elementu batzuen kasuan, jasotze horrek kanpoko akaberen memoria ere hartuko du barnean, honako hauek adierazita: ehundurak eta kalitateak eta horien kolore-lagina (edo lakinak); arotzeriaren, sarraileen eta eraikuntzako edo apaindurako beste elementu batzuen xehetasunak, horiek ordezkatzeko edo berrezartzea aurreikusten denean; eta, estalkiko elementuen xehetasunak, hala nola txapitulak edo tximiniak, horiek ordezkatzeko aurreikusten denean, 1:20 gutxienezko eskalan.

- c) Eraikinaren kalte eta gabezien deskribapena, dagozkien plano eta argazkietan islatuta.

- d) Eraikinean dauden erabileren eta egungo okupazio-egoeraren deskribapena.

- e) Proiektatutako obrak eraginpeko eraikuntza-unitatearen ordenantza partikularrekin bat etortzearen idatzizko justifikazioa. Kendu, konpondu edo lehengoratu beharreko bat ez datozen elementuak baldin badaude, horiek eraikinaren konposizio arkitektonikoan integratzeari begira hartutako soluzioen justifikazioa.

Jarduketak babestutako eraikin bat eraginpean hartzen badu, jatorrizko eraikuntza- edo apaindura-elementu interesgarriak kontserbatzeko, zaharberritzeko edo berrezartzeko begira hartutako soluzioak azpimarratu beharko ditu aurreko justifikazioak, eta behar beste zehaztutako dokumentazio grafikoarekin batera aurkeztuko da.

- f) Proiektuaren planoak, 1:100 gutxienezko eskalan.

Ordezkatzeko jarduketa edo oin berrikoa denean, proiektuak kanpoko fatxaden planoak jasoko du, 1:50 eskalan, koloretan, kanpoko akaberen memoriarekin batera, honako hauek adierazita: ehundurak eta kalitateak eta horien kolore-lagina (edo lakinak); eta, kanpoko arotzeriaren eta sarraileen eta fatxadetako eraikuntzako edo apaindurako beste elementu batzuen xehetasunak, 1:20 gutxienezko eskalan, teilatu-hegal, balkoi, begiratoki eta txapitulei arreta berezia eskainita.

Kasu horietan, halaber, altxaerak txertatuko dira ingurune hurbileko fatxaden plano baten gainean, 1:200 gutxienezko eskalan. Horretarako, plan berezi honen dokumentazioaren parte diren planoak erabili ahal izango dira. Udalak emango ditu plano horiek. Azkeneko hori nahitaez aurkezteko izango da eraginpeko eraikuntza-unitateari dagozkion fatxaden konposizio berria dakarten eraberritzeko jarduketaren kasuan.

18. artikulua. Eraikuntza birgaitzeko jarduketarako ordenantzak.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

2. KAPITULUA: ONDARE ERAIKIAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK.**Lehen atala:****ERAIKUNTZAREN BALORAZIO GLOBALA****19. artikulua. Babes bereziari lotutako eraikinak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

20. artikulua. Babes ertainari lotutako eraikinak.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

21. artikulua. Oinarrizko babesari lotutako eraikinak.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

22. artikulua. Babesik gabeko eraikinak.

1. Babesik gabekotzat jotzen dira gaur egun oro har balio arkitektonikorik, historikorik edo artistikorik ez duten eraikinak eta instalazioak, baina hirigune historikoaren inguruan ingurumen-integrazio onargarria erakusten dutenak. Horrek aukera ematen du, besteak beste, eraikin eta instalazio horiek egun dituzten baldintza eta ezaugarri formaletan finkatzeko.
2. Oro har, eraikuntza horietan baimenduta dago FINKATZEKO, ERABERRITZEKO eta ORDEZKATZEKO obrak egitea, betiere ordenantza hauetan eraikitzekeo jarduketa mota horietarako araututako terminoetan. Zehazki, ordezkatzeko, oin berriko edo eraberritzeko obren kasuetan, ordenantza hauen II. tituluko 4. kapituluan (Erabileraren eta eraikuntzaren ordenantza orokorrak) ezarritakoaren mende egongo dira esku-hartzeak.
3. Talde horretan bildutako eraikuntza-unitateetako bakoitzean esku hartzeko erregimen espezifikoak dagokion ordenantza partikularrean ezarritakoa da.

23. artikulua. Bat ez datozen eraikinak.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

Bigarren atala:**ERAIKUNTZAREN BALORAZIO PARTZIALA****24. artikulua. Babes partzialari lotutako elementuak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

25. artikulua. Partzialki bat ez datozen elementuak.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

3. KAPITULUA: ERAIKUNTZA KONTSERBATZEKO EGINBEHAR OROKORRAK.**26. artikulua. Higiezinak kontserbatzeko eginbehar orokorra.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

27. artikulua. Kontserbazio-obrak egikaritzeko aginduak.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

28. artikulua. Obren egikaritze subsidiarioa.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

29. artikulua. Aurri-deklarazioa.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

30. artikulua. Eraisteak.

1. Plan bereziaren esparruan egin daitezkeen eraiste-lanek horretarako nahitaezko udal-lizentzia izan beharko dute. Planak babestutako eraikuntzen kasuan, ordenantza hauen 29.2 artikuluan ezarritakoa bete beharko da.
2. Eraikin edo eraikuntza batean eraiste osoak edo partzialak lizentziarik edo egikaritze-agindurik gabe egiten badira, edo eraisteak lizentziaren edo aginduaren arabera ez badira, higiezinaren jabetzak eta eraiste-lana materialki egikaritu duenak, aplikatzekoa den legerian aurreikusten diren hirigintzako arau-hausteak egiteaz gain, higiezin katalogatuak badira, eraitsitakoa berreraikitze betebeharra izan dezakete, bidezkoak izan daitezkeen zehapen ekonomikoak ezertan galarazi gabe.
3. Finkak besterenduz gero, eskuratzailerak bere gain hartuko ditu aurreko jabeari egoki lekizkiokeen erantzukizunak, indarreko hirigintza-legerian aurreikusitako subrogazio errealaren printzipioaren indarrez.

4. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK.**31. artikulua. Kontzeptuen definizioa.**

Plan berezi honen zehaztapenak eraginkortasunez aplikatzearen ondorioetarako, bertan erabilitako hirigintzako kontzeptuak edo terminoak definitzen dira jarraian. Horiek, hirigune historiko baten gisako eraikuntza-ehun espezifiko batera egokitze behar diren zehaztasun eta osaketekin, bat datoz funtsean indarreko plangintza orokorrean xede horrekin ezarritakoekin:

1. ERAIKUNTZAREN FORMA ARAUTZEKO OINARRIZKO ERREFERENTZIA GEOMETRIKOAK ETA PARAMETROAK:

- Partzelaren lerrokadura.

Lursail urbanizatuaren gainazalaren gainean partzelak mugatzen dituen lerroa da, horiek beste partzela batzuetatik eta espazio publikoetatik bereizten dituen.

- Eraikuntzaren lerrokadura (gehienekoa eta nahitaezkoa).

Lursail urbanizatuaren gainazalaren gainean edo partzelen barnealdean, partzelaren lerrokadurarekin bat etorri nahiz ez, sestra gainean edo sestrapean baimendutako eraikuntzaren oinplanoko inguratzailea —gehienekoa edo nahitaezkoa— definitzen duen lerroa da, handik irteten diren elementuen antolaerari buruz salbuespen gisa ezar litezkeen perdoiak ezertan galarazi gabe.

Salbuespen gisa, plan bereziak fatxada baten gainean nahitaezko lerrokadura bat ezarri duenean eta fatxada hori hura modu egokian ebaztea eragozten duen kanpoko zortasunen baten mende dagoenean (baoak edo leihoak irekitzea, eta abar), lerrokadura hori gehienekoa dela ulertuko da automatikoki, plan bereziaren aldaketarik behar izan gabe.

- Atzera-tartea.

Partzelaren lerrokaduraren edozein puntutatik eraikuntzaren lerrokadurara dagoen distantzia da, horizontalean neurtua.

- Fatxadaren gainazala.

Eraikuntzaren lerrokaduratik bertikalean goratzen den gainazala da.

- Mehelina:

Partzela batek beste batekin edo gehiagorekin komun duen lerrokaduraren gainean, partzela eraikigarri desberdinei dagozkien elkarri atxikitako bi eraikuntza mugatzen dituen gainazal bertikala da.

- Elementu irtenak.

Eraikuntzako edo apaindurako elementu finkoak dira —ez dira bizitzeko edo okupatzeko modukoak—, fatxadaren parte izanik edo hari erantsita, fatxadaren gainazaletik irteten direnak. Halakotzat hartzen dira, besteak beste, zokaloak, pilastrak, inpostak, mentsulak, teilatu-hegalak, erlaitzak eta markesinak.

- Hegalak.

Fatxadaren gainazaletik irteten diren bizitzeko edo okupatzeko moduko elementuak dira. Hegalak itxiak edo irekiak izan daitezke.

"Hegal itxiak" dira begiratokiak edo galeriak, arotzeriakoak zein fabrikakoak, alde guztietan itxitura osoa izatea bereizgarri dutenak, nahiz eta irekigarriak edo partzialki desmuntagarriak izan.

"Hegal erdiitxiak" dira aldeetako bat guztiz itxita dutenak, hala nola galeriak edo eguterak.

"Hegal irekiak" dira aldeak eta aurrealdea guztiz edo partzialki irekita dituztenak, hala nola terrazak eta balkoiak.

"Hegal baten sakonera" esaten zaio irtengunerik handiena duen zati edo elementutik fatxadaren gainazaleraingo dagoen distantziari.

- Atzeraemangunea.

Fatxadaren gainazaletik barnealdera sartuta dagoen fatxadaren edozein puntutatik fatxadaren gainazaleraingo dagoen distantzia da.

- Eraikuntza-sakonera.

Fatxadaren gainazal baten puntu batetik kontrako fatxadaren gainazalera dagoen distantzia da.

- Eraikuntzaren altuera.

Eraikin baten fatxadaren gainazalaren altuera da. Ordenantza orokor hauen 33. artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtuko da.

- Altuera librea (espazio estali batena).

Eraikitako espazio baten sabai amaituaren behealdeko puntu jakin batetik zoru amaituaren gainazaleraingo dagoen distantzia da. Oro har, eraikuntza-solairu baten altuera libretzat hartuko da solairu horren gehienean eta orokorrean dagoena, elementu edo espazio bereizi jakin batzuek beste altuera libre bat izateko aukera ezertan galarazi gabe.

- Eraikuntzaren profila.

Sestra gainean:

Plan honen arabera halakotzat definitutako solairu kopurua da. Ordenantza hauen 33. artikuluan ezarritako zenbatzeko irizpideen arabera neurtuko da.

Sestrapean:

Zenbatu daitezkeen sestra gaineo solairuetako lehenaren azpian kokatutako edo baimendutako solairu kopurua da.

- Estalkiaren profila.

Eraikin baten fatxadaren puntu batean, puntu horretan fatxadaren gainazalarekiko zuta den plano bertikal baten eta estalkiaren forjatuaren edo taularen eta bertako erremate-elementuen (karela, erlaitza edo teilatu-hegala) arteko ebakiduraren ondorioz sortzen dena da.

- Altueren banalerroa (gehienekoa eta nahitaezkoa)

Sestra gaineo eraikuntzaren profil desberdina duten barrutiak mugatzen dituen partzela eraikigarriaren barruko lerroa da.

1. ERAIKINETAKO SOLAIRUEN SAILKAPENA

- Erdisotoko solairua.

Partzialki lurperatuta dagoen solairua. Zorua sarbide nagusiaren parean duen lursail urbanizatuaren sestraren azpitik dago, 0,80 m baino gehiagora, eta sabaia sestra horrekiko 1,20 m-tik gorako altueran. Halako solairutzat hartzeko, neurri bata eta bestea gutxienez perimetroaren % 60an bete behar dira.

- Sotoko solairua.

Sestrapean kokatutako solairua, gehienetan guztiz lurperatuta, sarbidera destinatutako espazioan izan ezik. Ez du izaera hori galduko desnibelen ondorioz fatxadaren bat bide edo espazio libre mugakidearen sestratik irteten bada eta erdisotoko solairua eratzera iristen ez bada.

- Beheko solairua.

Sestra gaineko, soto gaineko edo erdisoto gaineko lehen solairua. Solairu horretatik antolatzen da espazio publikotik (kalea edo plaza) eraikuntzarako sarbide nagusia. Zorua sarbidearen mailan dago, edo maila horren gainetik 1,20 m-ra edo azpitik 0,80 m-ra.

- Solairuarte.

Bide publiko edo espazio libre batetik zuzeneko sarbidea duen solairua. Zorua sarbide-mailaren gainetik dago, 1,20 m edo gehiagora.

- Goiko solairua.

Beheko solairuaren edo solairuartearen gainetik kokatutako solairu oro da.

- Teilatupeko solairua.

Zuzenean estalkiaren forjatuaren edo taularen azpian kokatutako solairua da. Fatxadaren gainazalean duen altuera 2,2 m-tik beherakoa da kasu guztietan.

2. ERAIKINEN ELEMENTUAK

- Fatxada.

Eraikinaren kanpoko itxitura-paramentua da. Bertan ireki daitezke barneko lokalak argiztatzeko eta aireztatzeko baoak.

- Oinarria.

Fatxadak eta bide publiko edo espazio libre mugakideak elkar ukitzen duten puntuaren eta lehen solairuko, edo, hala badagokio, solairuarteko zoruaren beheko aldearen artean dagoen fatxadaren zatia da.

- Horma.

Oinarriaren gainean altxatzen den fatxadaren zati uniformea da.

- Patioak:

ETXE-UHARTEKOA:

Etxe-uhartea osatzen duten eraikinei argia eta bistak eskaintzea helburu duena.

BARNEKOA:

- Partzelakoa:

Eraikin bakar baterako argiztapena eta aireztapena lortzea helburu duena, eraikinaren barruan kokatua.

- Aireztapenekoa:

Partzelako patioaren baldintza berak betetzen baditu ere, eskailerak, bainugelak, trastelekuak eta sukalde, logela edo gela gisa erabiltzen ez diren beste espazio batzuk argiztatzeko edo aireztatzeko bakarrik erabil daiteke.

- Komunak:

Aldi berean bi eraikin edo gehiago zerbitzatzen dituzten eta bien barruan dauden partzelako patioak dira.

KANPOKOA:

Fatxadan irekitzen direnak, fatxadaren gainazalarekiko atzeraemangune gisa, haren altuera osoan edo zati batean.

- Instalazioen elementu teknikoak.

Izendapen horrekin biltzen dira eraikinaren zerbitzu komunak osatzen dituzten zatiak, hala nola: tximiniak, aireztatze-sistemaren hodiak, hozte-sistemaren hodiak, irradi- eta telebista-antenak, igogailuen makineria, tximistorratzak, arropa esekitzeko eta lehertzeko euskarriak eta bestelakoak.

32. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak.

1. Eremuko eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion eraikuntzaren lerrokadurak dagozkion ordenantza partikularretan grafiatutakoak dira.
2. Urbanizatuta dauden eremuetan eraikuntzei eusteko egungo mailak eta sestrak mantentzen dira. Hala ere, berrurbanizatzeko esku-hartzeetan birdoikuntzak sartu ahal izango dira, urbanizazio-obren proiektuetarako orokorrean ezarritako egokitze-aukeren barruan.
3. Urbanizazio berriko esparruetan, urbanizazio-proiektuek zehaztuko dute mailen eta sestren behin betiko konfigurazioa. Horretarako, aipatutako ordenantza partikularretan berariaz definitzen diren puntu adierazgarrienetako mailak hartuko dira erreferentzia gisa.

33. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.1) Eraikuntzaren profila eta altuera:

- a). Planeko eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion **eraikuntzaren profila** dagokion ordenantza partikularrean jasota dago, s/BS+III/TP sinbologiaren bidez irudikatua. Adierazpenaren lehen osagaiak sestrapean baimendutako guztizko solairu kopurua adierazten du; bigarrenak, beheko solairuarekin batera, goiko solairu kopurua adierazten du, teilatupea kenduta; eta hirugarrenak, hala badagokio, aipatutako eraikuntzaren profila zehaztearen ondorioetarako zenbatu daitekeen teilatupeko solairu bat dagoela islatzen du.

Aurrekoaren ondorioetarako, sestrapeko solairu gisa zenbatuko dira 31. artikuluen arabera halakotzat definitutako erdisotoak eta sotoak. Teilatupeko solairuak, aldiz, zenbakarriak izango dira (profilari dagokionez) baldin eta 0,5 m-tik gorako fatxada-altuera badute gutxienez estalkiko isurkien abiapuntu diren fatxadek osatzen duten perimetroaren % 50ean. Kasu guztietan (eta bereziki bi kale edo gehiagotara ematen duten partzeletan edo eraikuntza-unitateetan), emaitzazko profilak eraikuntzarako sarbide nagusia dagoen fatxada hartuko du erreferentzia gisa, eta epigrafe honetan ezarritakoaren arabera halakotzat definitutako sestrapeko eta sestra gaineko solairu guztien batura adieraziko du.

- b). Unitate bakoitzerako dagokion ordenantza partikularrean ezarritako profila nahitaez kotzat edo gehienekotzat hartuko da, kasuak kasu. Horri dagokionez, alabaina, kontraesanik izanez gero sekzioan grafiatutakoa modu alfanumerikoan adierazitakoari nagusituko zaio.
- c). Plan berezi honen ondorioetarako, eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion **eraikuntzaren gehieneko altuera** dagokion ordenantza partikularrean ezarritako **teilatu-hegalaren gehieneko kota** jarduketa bakoitzera lekualdatzearen emaitza izango da. Kota hori, zero erreferentzia-mailarekiko termino absolutuetan adierazia, estalki-planoaren beheko aurpegia eta dagokion fatxadaren kanpoko lerroa elkartzen diren puntuari dagokio kasu guztietan.

Babes bereziaren, ertainaren eta oinarritzakoaren mende dauden eraikinetan, jakina, babestutako eraikuntzaren altuera ezin izango da aldatu, ordenantza partikularretan gehigarri degradatzaileen kasurako aintzat hartzen diren salbuespenak salbuespen. Beraz, teilatu-hegalaren gehieneko kota adierazi beharrean, ordenantza partikularrek "lehendik dagoena" dioten legenda islatzen dute, eta jarraian egungo kota, parentesi artean, informazio gisa besterik ez.

- d). Nolanahi ere, eraikin baten altuera finkatzeak ez dakar nahitaez haren egungo gailur-altuera edo estalkiaren punturik altuena finkatzea. Plan berezi honen ordenantzetan ezarritako gehieneko maldaren baldintzetara egokitzearen emaitza izan beharko du puntu horrek.

2) Eraikuntzaren gutxieneko eta gehieneko altuera libreak:

- a) Babestu gabeko eraikuntzan esku hartzearen ondorioetarako besterik ez, honako muga hauek errespetatu beharko dira:
 - Oro har, beheko solairuetako fatxada nagusian azaleratzen den altuera (lursail urbanizatuaren sestratik solairu horretako sabaiko forjatuaren beheko aurpegiraino zenbatua) ez da 3 m-tik gorakoa izango, ezta 2,2 m-tik beherakoa ere. Solairu horiei dagokien altuera librea, bestalde, ez da 2,5 m baino txikiagoa eta 3,5 m baino handiagoa izango.
 - Goiko solairuek 2,5 m-ko altuera librea edo handiagoa izango dute, betiere 2,8 m gainditu gabe.
 - Altuera libreak zenbatzeko zoruko forjatuaren goiko aurpegia hartuko da beheko erreferentzia gisa. Goiko erreferentzia, bestalde, kasuan kasuko solairuko sabaiko forjatuaren beheko aurpegiaren maila izango da.

- Teilatupeko solairuen kasu partikularrean, fatxadaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia eraikuntzaren gehieneko altuera neurtzeko orokorrean ezarritakoa izango da, eta beheko erreferentzia solairu horretako zoruko forjatuaren maila amaitua. Altuera hori ez da inoiz izango 2,4 m-tik gorakoa.

- b) Bestalde, forjatu-kotak aldatzea dakarten eraikuntza babestuaren gaineko esku-hartzeetan — dagozkien ordenantza partikularretan berariaz baimenduak—, altuera libreek ez dituzte inola ere gaindituko aurreko epigrafean ezarritako gehienekoak.

5. KAPITULUA: ANTZINAKO KOKAGUNEETAKO BIZITEGI-PARTZELEI ETA KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELEI APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.

34. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak.

1. Kapitulu honetan azaldutako zehaztapenak eta irizpideak eraikitze esku-hartze mota hauei aplikatuko zaizkie:
 - a) Ordezkapena edo oin berriko eraikuntza, komunitate-ekipamendu bat eraikitze destinatutako jarduketa bereziren baten kasuan izan ezik. Kasu horretan, ordenantza orokor hauen 45. artikuluan ezarritakoa izango litzateke aplikatzekoa.
 - b) Eraberritzea edo berreraikuntza, obra motak edo horien entitate kuantitatiboak eta ekonomikoak fatxadak eta, oro har, kanpoko konfigurazioa berriz osatzea eskatzen duenean.
 - c) 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean jasotako eraikitze gainerako esku-hartze motak, birgaitze plan bereziak balio arkitektonikoak, historikoak eta kulturalak aintzat hartuta babestutako intereseko eraikin eta/edo elementuak babestea eta birgaitzea ezeztatu edo eragozten ez duen guztian. Berezi aplikatzekoak izango dira eraikuntza babestuaren konposizio arkitektonikoa, akaberak eta jatorrizko eraikuntza-elementuak berreskuratzeko eta balioztatze jarduketan kasuan, eraikina argi eta garbi aldatuta dagoenean (bere tipologia eta antzinatasunarekiko inkongruentia denean) eta horri buruzko dokumentaziorik ez dagoenean; baita eraikinaren aztarna materialik ez dagoenean ere. Kasu horietan, beren tipologiagatik eta antzinatasunagatik antzekoak diren eraikinen antzeko irizpideak aplikatu ahal izango dira, kapitulu honetan elementu bakoitzarentzat ezarritakoaren arabera.
2. Eraikitze edozein esku-hartzeren tratamendu espezifikoa (konposizioarena, materialena eta abar) hiri-ingurunean ondo integratzen dela bermatzeko ahalik eta egokiena izango da, eta, edozein kasutan, bat etorri beharko du eremuko eraikuntza tradizionalaren ezaugarriekin eta, zehazki, birgaitu beharreko eraikinaren edo ingurunearen eraikuntza- edo estetika-tratamenduarekin.

35. artikulua. Eraikuntzaren kanpo-konfigurazioari dagozkion diseinu- eta konposizio-irizpide orokorrak.

1. Ordezkatze / Oin berriko jarduketan edo babestu gabeko eraikuntzak eraberritzeko jarduketan kasuan, eraikuntzaren kanpo-konfigurazioak bai eraikuntza tradizionalarekiko identitate-irizpideari bai horren interpretazio garaikidearen irizpideari erantzun ahal izango dio.
2. Lehen kasuan, kanpo-konfigurazio horrek Lezoko hirigune historikoan tradizionalki aplikatutako konposizio-eskemei eta eraikuntza-soluzioei jarraitu beharko die, horiek erreproduzituz edo berreginez. Horrek eskatuko du elementu tradizional bereizgarriak —balkoiak, teilatu-hegalak eta elementu irtenak edo bistako zurezko bilbadurak— dagozkien diseinu-soluzioak eraikuntza-egiazkotasunez egitea.

Kasu berezi gisa, eraikin berri bat babestutako beste baten alboan dagoenean, ez da horren ezaugarriak zehatz-mehatz kopiatzeko baimenik emango. Kasu horretan harmonikoki bereizitako elementuekin definitu behar da, ingurunean ahalbidetzen diren soluzioen barruan.
3. Bigarren soluzioa aukeratzen bada, eraikuntzaren kanpo-konfigurazioak Lezoko hirigunearen bereizgarri den eraikuntza historikoaren interpretazio bat hartuko du oinarritzat, diseinu-irizpide garaikideak erabilita.

Edonola ere, konposizio-eskemek Lezoko eraikuntza tradizionalan aldatzen ez diren alderdiak errespetatuko dituzte, esaterako, eraikuntzaren antolakuntza, aurreko fatxada (adierazgarria) eta atzeko fatxada (ezkutukoagoa) lau nagusiekin eta zeharkako mehelin-hormekin, edo etxe-uharteko erremateko buruhormak osatuz; blokeen nagusitasuna fatxadetan (orekatuagoa aurreko eta atzeko fatxadetan; nabariagoa buruhormetan); fatxadako baoen konposizio modulatu eta osaera asimetrikoa buruhormetan (kasu honetan, dintelduak); aurreko eta atzeko fatxadarekiko teilatu-hegal paraleloak dituzten estalki inklinatuak, estalki-planoa hausten duten zulo edo irtengunerik gabe; balkoi jarraituak eta sinpleak nahastuta, teilatu-hegal nabarmenak dituzten estalkien errematea eta bestelako elementu bereizgarriak (adibidez, haize-babesak goiko solairuetan); betiere, nortasun tekniko eta formal garaikidea duten eraikuntzako diseinu- eta xehetasun-irizpideekin.

Lehen atala:

DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK

36. artikulua. Fatxadak.

1. Eraikuntzen kanpoaldearen tratamendu arkitektoniko unitarioa eta homogeneoa egin beharko da. Konposizioari dagokionez, fatxada nagusia eta atzekoa (bigarren mailakoa) bereiziko dituzte, eta, hala badagokio, erremateko partzelei edo "etxe-uharteen" amaierari dagokien "buruhorma". Salbuespen gisa, eraikuntza exentua bada, era berean bereizi beharko dira fatxada nagusia eta atzekoa, eta albokoek atzekoaren atzeko tratamendua izango dute.

Fatxada nagusiak kasu guztietan bat etorri beharko du hiriguneko kale garrantzitsuenera ematen duen partzelaren aurrealdearekin.

2. FATXADEN KONPOSIZIO OROKORRA:

Fatxada nagusia eta atzekoa:

- a) Fatxadak hirigune historikoko konposizio-irizpide tradizionalen arabera diseinatuko dira eta eraikuntza barnean hartzen duen multzoan edo eraikin-uhartean integratuta geratu beharko dute, bolumenari eta konposizioari dagokienez.

Konposizio dotoreagoa eta landuagoa duen fatxada nagusiaren ezaugarri nagusia baoen gaineko elementu trinkoen nagusitasuna izango da, betiere nolabaiteko orekari eutsiz: baoen irekiera, konposizio-erritmo bertikalen bidez, eta solairu bakoitza bereiztea, tratamendu espezifikoaren bidez (eraikuntzako edo apaindurako elementuak erabiliz: inposta jarraituak, ateburuak eta leihoburuak, balkoi irtenak eta abar); eta/edo, hala badagokio, materialen bereizketa oinarriaren (beheko solairua), altxaeraren (goiko solairuak) eta goiko erremateen (teilatupeko solairua) artean.

Balkoi sinpleak edo jarraituak ez dira inola ere fatxadan behin eta berriro errepikatuta jarriko; hainbat tamainatakoak izan daitezke eta beste bao mota batzuekin txandakatu beharko dira. Multzo osoaren konposizioaz gain, eraikuntzaren solairu bakoitza espezifiki konposatu beharko da.

Atzeko fatxadan —xumeagoa edo herrikoia, baina ez horregatik gutxiago zaindu beharrekoa— elementu trinkoak baoei nagusituko zaizkie, baina biak ere modu orekatuan banatu ahal izango dira. Segida bertikalari beste segida horizontal bat (balkoi jarraituak eta abar) gainjarri ahal izango zaio, modu horretan solairuak konposizioan parekatzeko.

- b) Eraikuntza bakoitzerako ezarritako gehieneko edo nahitaezko lerroakadura errespetatuz ezarriko dira. Oro har, "fatxada lau" tratamenduari erantzun beharko diote (8. puntuan ezarritako salbuespenekin), proportzio angeluzuzeneko baoen antolamendu erregularrean oinarritutako diseinuarekin (altuera beti zabalera baino handiagoa). Gainera, ardatz bertikalen erritmoaren arabera ezarrita egon beharko dute eta baoek ere horien antolaera bertikalari erantzun beharko diote. Bao horiek, era berean, fatxadaren guztizko dimentsioekiko proportzionalak izan beharko dute eta emaitzazko laukizuzen-baoak fatxadaren planoa osatzen duen laukizuzen osoarekiko proportzionala izan beharko du.

Zokaloak, pilastrak eta bestelako apaingarriak ez dira 10 cm baino gehiago irtengo fatxada-lerro finetik.

- c) Konposizio-ardatz bertikalen erritmoari dagokionez, ez dira hiru ardatz baino gehiago izango, fatxadaren luzera 10 m-tik gorakoa izan ezean. Distantzia bera egongo da ardatz guztien artean: 1,9 m eta 2,5 m artekoa.

- d) Izkinetan ezin izango da baorik antolatu. Horiek horrela, eraikuntzaren izkinetatik edo mehelinetatik hurbilen egongo diren baoak gutxienez 100 cm-ko distantzian egongo dira. Distantzia hori 80 cm-ra murriztu ahal izango da beheko solairuko baoetan.
- e) Berariaz debekatuta daude eraikuntzaren lerrokadurekiko fatxada-atzeraemanguneak, egun dauden argi-bisten zortasunak nahitaez errespetatu beharraren ondorio diren salbuespenezko kasuetan izan ezik. Kasu horietan, kanpoko fatxadako emaitzazko espazioa edo patioa itxi egin beharko da, bai kasuan kasuko fatxadaren gainerakoan dagoenaren antzeko horma bat eraikita, bai haren konposizioan integratutako soluzio berezi bat antolatuta (sareta eta abar).
- f) Berariaz debekatuta daude eraikuntzaren lerrokadurekiko fatxada-atzeraemanguneak, egun dauden argi-bisten zortasunak nahitaez errespetatu beharraren ondorio diren salbuespenezko kasuetan izan ezik. Kasu horietan, kanpoko fatxadako emaitzazko espazioa edo patioa itxi egin beharko da, bai kasuan kasuko fatxadaren gainerakoan dagoenaren antzeko horma bat eraikita, bai haren konposizioan integratutako soluzio berezi bat antolatuta (sareta eta abar).

Buruhormak:

g) Buruhormak modu egokian tratatuko dira, bistako kanpoko paramentu gisa, eta formalki elementu bakartzat hartuko dira (solairuen arteko itxurazko banaketarik gabe). Beheko solairua da salbuespena, izan ere, modu irregularrean trinkotutako harlangaitza edo antzekoa erabiliz bereizi ahal izango baita.

h) Horien konposizioan argi eta garbi nagusituko zaio masa baoari. Bi isurkiko estalkiaren profila gutxienez 30 cm irtengo da hegalean buruhormaren gainean. Antolatzen diren baoak etenka ordenatuko dira, horma-atalean sakabanatuta, ardatz erregularren arabera konposizioak saihestuz. Fatxada nagusikoak eta atzeko fatxadakoak baino txikiagoak izango dira eta, ahal dela, dintelduak (bistako leihoburua/ateburua). Beheko solairua ere irizpide horiei jarraituz osatu behar da. Ez da onartuko (lehendik egon ezean), eraikuntzaren barnealderako sarrera-aterik antolatzea, eta inola ere ez, dimentsio handiko erakustokirik edo erakusleihorik jartzea.

i) Berariaz debekatuta daude balkoiak, begiratokiak, gorputz irtenak eta edonolako irtenguneak.

e) Oro har, baoaren itxitura partzelaren kanpoko lerrokadurari dagokion fatxada-paramentuarekiko 18 cm eta 50 cm arteko sakoneran kokatuko da. Beheko solairuko baoetako ateen ezin izango dute inola ere bide publikoaren zati bat hartu irekitzen direnean. Arrazoi jakin batzuen ondorioz lokal bateko ateen kanporantz ireki behar badira, atearen kokapena behar adina atzeraemango da, irekitzean espazio publikoaren zatirik har ez dezan.

Salbuespen gisa, beheko solairuetan baoak irekita gelditzea onartu ahal izango da, lokaletara sartzeko "ezkaratz" edo ataurre bat sortuta, gehienez ere 1,8 m-ko aurrealdea izango duena. Horren barneko lokalaren itxituraren antolaera eta ezaugarriak libreak izango dira.

3. FATXADEN KONPOSIZIOA BEHEKO SOLAIRUETAN: fatxada nagusia eta atzekoa

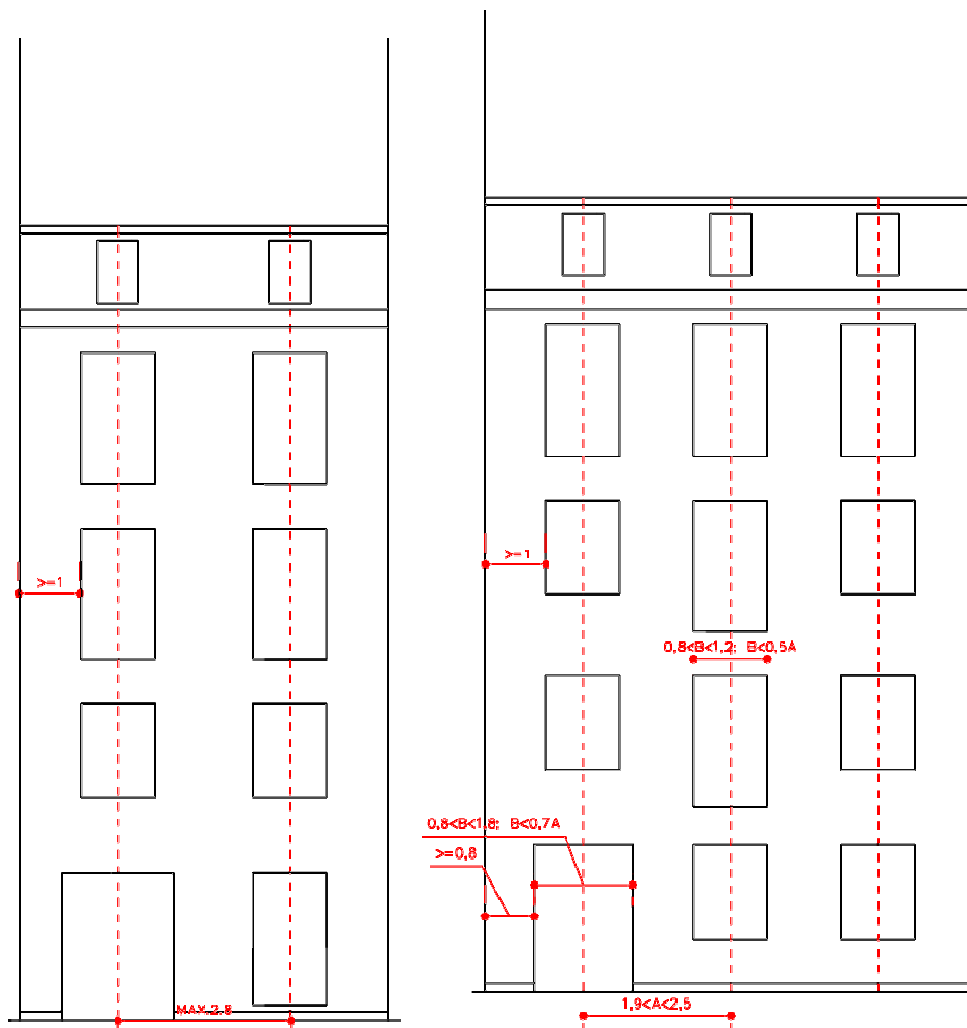
- a) Beheko solairuaren konposizio arkitektonikoak fatxada osoarekin eta haren ingurunearekin bat etorri beharko du eta bertan integratuta egon beharko du. Gainera, goiko solairuetako baoen eskema berari jarraitu beharko dio.
- b) Fatxada nagusian, beheko solairuko horma-atalaren konposizioa higiezinaren gainerakoaren konposiziotik bereizi ahal izango da, eta beheko solairu horren fatxada osoarekin bat etorriko den altuerako basamentu bat osatu ahal izango da. Kasu horretan akabera homogenea emango zaio lehen solairuaren zoruko forjatuaren inpostaraino, eta harlanduzko akaberak edo 5 cm-tik gorako lodierako harritzko plakak onartuko dira. Ez da onartuko granitorik, arbelik edo zonan tradizioz ez duen bestelako piezarik.
- c) Beheko solairuko baoak lokalaren zoruraino zabaldu ahal izango dira, edo zokaloaren gainean ezarri. Azken kasu horretan, baoaren altuera/zabalera erlazioa gutxienez ere 1,5 izango da. Baoen goiko lerroa komuna izango da beheko solairuko bao guztietan. Horien burua forjatu horizontalaren (sabaia) beheko aurpegiaren azpitik 30 cm-ra kokatuko da gutxienez.

Fatxada nagusian, eraikuntzaren goiko solairuetarako sarbidea jarri beharko da nahitaez. Bao bakoitzaren gehieneko zabalera fatxada horretako baoen ardatz bertikalek elkarren artean duten distantzia komunaren % 70 izango da. Baoen zabalera ez da 1,8 m baino handiagoa izango (hala badagokio, garajeko ateen kasuan izan ezik; baimendutako kasuetan, automobil bat sartzeko hertsiki behar den zabalera izan dezakete, behar bezala justifikatuz gero), ezta 0,8 m baino txikiagoa ere. Ezin izango da inola ere zabalera baino altuera txikiagoa duen baorik ezarri.

Atzeko fatxadan ez da onartuko goiko solairuetakoek baino dimentsio handiagoak dituen aterik eta/edo baorik irekitzea, dagokion ordenantza partikularrean garaje gisa erabiltzea aurreikusi denean izan ezik. Kasu horretan, automobil bat sartzeko hertsiki behar den zabalera izan dezakete, behar bezala justifikatuz gero.

4. FATXADEN KONPOSIZIOA GOIKO SOLAIRUETAN: fatxada nagusia eta atzekoa

- a) Artikulu honetako 2. zenbakian ezarritakoarekin bat diseinatu beharko dira. Ondorioz, bao guztiak zoruraino zabalduak izango dira, balkoiarekin zein gabe, edo, halakorik ezean, zorutik baorainoko altuera 90 cm-koa izango da gehienez, eta aipatutako ardatz bertikalak hartuko dituzte simetria-ardatz gisa.
- b) Bao bakoitzaren gehieneko zabalera (hormaren kanpoko gainaldean neurtua) fatxada horretako baoen ardatz bertikalek elkarren artean duten distantzia komunaren % 50 izango da; baoen altuera komuna izango da solairu bereko bao guztietan (gutxienez 2,1 m). Horien burua forjatu horizontalaren (sabaia) beheko aurpegiaren azpitik 30 cm-ra kokatuko da gutxienez. Baoen zabalera ez da inoiz 1,2 m baino handiagoa izango, ezta 0,8 m baino txikiagoa ere, eta altuera ezin izango da zabalera baino txikiagoa izan.
- c) Baoaren itxitura fatxada-paramentuarekiko 18 cm-ko sakoneran kokatuko da gutxienez.

5. FATXADEN KONPOSIZIOA (nagusia eta atzekoa) TEILATUPEKO SOLAIRUETAN:

- a) Oro har, teilatupeko espazioak kanpoko nahitaezko lerrokaduraren gainean kokatutako fatxada-itxitura baten bidez ebatzi beharko dira. Bestela esanda, azpi-azpian dituzten goiko solairuetako tratamenduaren antzekoa eman beharko zaie.

Baimenduta dago bai bao karratuak eta angeluzuzenak (kasu horretan, ezin izango dute 1,5 m-ko altuera gainditu, eta ezin izango dira inola ere luzatu teilatu-hegalaren abiapuntutik haratago, horien eta/edo estalkiko isurkien haustura dakarten soluzioen bidez) bai bao bereziak (zirkularrak, 0,8 m-tik beherako diametrokoak) ezartzea.

6. FATXADEN AKABERA:

a) Materialen tratamendua bateratua izango da fatxada osoan, honako salbuespen hauekin:

- Beheko solairu nagusiaren akabera, 3 b) puntuan ezarritako baldintzetan.
- Zurezko bilbadurekin ebatzitako fatxadetan, horien horma-ataletan zenbait material txandakatu ahal izango baitira, soluzio tradizionalaren arabera.
- Erremateetan, inpostetan, haizetik babesteko hormetan, uztarrietan, bilbaduretan eta bestelako egitura- eta apaindura-elementuetan.

Ahal izanez gero, harrizko materialak erabiliko dira, lehentasunez ingurune hurbiletik datozenak (hala nola hareharriak eta puntualki kareharriak), baita pigmentu naturalekin eta kolore tradizionalarekin koloreztatu edo pintatutako emokaduren bidezko estaldura lauak ere. Puntualki, juntura zarpiatudun bistako adreiluzko soluzioak erabili ahal izango dira (beiratu gabeak), betiere hiriguneko higiezin bereizgarri batzuetan lehendik daudenak bezalako bilbadurak osatuz.

Halaber, bistako hormigoia (kontu handiz egikaritua) eta/edo bistako profil metalikoak onartuko dira fatxadako elementu partikularretan, hala nola baoen buru eta zangoetan, inpostetan, teilatu-hegaletan eta antzekoetan.

b) Debekatuta dago material zeramikoak, marmolezkoak edo esparruko material tradizionalarekin bat ez datozenak erabiltzea. Bereziki ezin baimenduzkotzat jotzen dira honako hauek:

- Harrizko material leunduak.
- Harrizko materialen imitazioa.
- Bistako adreilua, adreilu landugabez eta zurez egindako bilbaduren kasuetan izan ezik.
- Geruza bakarreko morteroa eta bistako agregakina.
- Lauza txiki zeramikoak.
- Bistako hormigoiak.
- Metalezko xafra tolestuak, kanpoko arotzerien parte direnak barne (garajeko ateak eta abar).
- Plastikoak eta zuntz-zementuzko plakak.
- Beira islatzaileak.
- Ingurunearekin bat ez datozen pintura fosforeszenteak edo koloretakoak.

7. ESTALKIKO ERREMATEAK (teilatu-hegalak eta abar).

a) Fatxadak estalki-planoa luzatzeko teilatu-hegal inklinatuekin errematatu beharko dira, eraikinaren konfigurazioarekin, fatxadaren konposizio orokorrarekin eta ingurune eraikiaren ezaugarriekin bat datorren eraikuntza- eta forma-soluzio bati jarraikiz. Zurburu landuz osatuta egon daitezke, teilatu-hegal tradizionalen mimetikoak, edo bistako hormigoiz edo hormigoi zarpiatuz egindako beste soluzio garaikide batzuk erabil daitezke. Horien aurrealdearen gehieneko altuera 17 cm-koa izango da.

b) Soluzio horietako edozeinen gehieneko hegala, hala badagokio bistako teilatu-hodia barne, 1 m-ekoa izango da fatxada nagusian, 3 m-tik beherako zabalerako kaleei dagozkienean izan ezik, kasu horretan adierazitako hegala 0,6 m-ra murriztuko baita. Bestalde, gutxieneko hegala 0,5 m-koa izango da kasu guztietan. Eraikuntzaren bigarren mailako edo atzeko fatxadetan, bestalde, teilatu-hegalaren edo dagokion erlaitzaren gehieneko hegal baimendua ez da 0,6 m baino handiagoa eta 0,4 m baino txikiagoa izango, aurrean duten kalearen edo espazio publikoaren izaera dena dela ere.

Hiru eta lau isurkiko estalki-tipologietan, teilatu-hegalak tamaina berekoak izan daitezke fatxada guztietan. Kasu horietan, gehieneko eta gutxieneko hegala fatxada nagusiari dagokiona izango da.

Bereziki, fatxadetako bat hormapiko moduan ebazten duten eraikuntzetan, estalkiak albotik irten beharko du hormapikoarekiko. Kasu horretan, hegalean irten beharko duen estalkiaren horma-atalaren zabalerak 0,3 m-raino murriztu ahal izango da.

Babestutako eraikinetan gaur egun dauden teilatu-hegalen formari eta dimentsioei dagozkien jatorrizko ezaugarriak mantenduko dira.

c) Teilatu-hegalek etenik gabe luzatu beharko dute eraikinaren fatxada osoan zehar.

8. BALKOI IRTENAK.

- a) Banakako balkoi irtenak antolatu ahal izango dira plazetara, espazio libreetara eta 4 m-ko zabalera edo handiagoa duten kaleetara ematen duten fatxada nagusiei eta atzeko fatxadei dagozkien goiko solairuetan (teilatueko solairuan izan ezik). Balkoi horiek, gainera, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Gehienez ere 40 cm irtengo dira fatxada-paramentutik, eta mentsularen ertza ez da 17 cm baino handiagoa izango.

- Beti eraikinaren lehen solairutik aurrera kokatu beharko dira, haien edozein zati eraiki gutxienez bide publikoaren edo lurzoru libre urbanizatuaren sestraren gainean gutxienez 3 m-ra gera dadin.

- Balkoiak, kasu guztietan, zerbitzatzen duen baoaren simetria-ardatz bertikal bera hartuko du.

- Hegala osatzeko (inola ere ez da onartuko zoruaren forjatua hegalean aterata egitea), zurezko, harrizko, hormigoizko eta harri artifizialezko elementuak erabiltzea onartuko da.

- Balkoiak ez dira fabrikako karelekin itxiko; karel tradizionalak erabiliko dira, zurezkoak edo burdina forjatuzkoak, 1,00 m-eko gutxienerako altuerakoak (karelak jartzeko eredu gisa hiriguneko eraikinetan daudenetako bat har daiteke, baina ez dira baimenduko fatxadaren ordena orokorarekin bat ez datozenak edo erabiltzaileentzat arriskutsuak izan daitezkeen osaera funsgabekoak). Burdineria tonu neutroetan edo ilunetan pintatuko dira, lehentasunez beltzez. Goiko erremateko pletinari eskudela jarri ahal izango zaio. Behealdean, karela balkoiaren lauzari ainguratuko zaio.

- b) Alternatiba gisa —aurreko atalean adierazitako kalearen zabaleraren eta lursailaren gaineko altueraren gutxienerako baldintzak betetzen badira—, 7,5 metroko zabalera edo txikiagoa duten eraikuntza-unitateei dagozkien fatxadetan balkoi jarraituak antolatu ahal izango dira fatxadaren zabalera osoa okupatuta. Dena den, fatxada nagusietan soluzio hori ezin izango da erabili eraikuntzaren solairu guztietan, eta lehentasunez bigarren solairutik aurrera kokatuko dira.

Balkoi jarraitu horiek mehelinak edo alboko fatxadak luzatzen dituzten hormen artean kokatu beharko dira, harlanduzko su-hesien soluzio tradizionalari jarraikiz, edo hegal exentu gisa ezarri. Lehen kasuan, horma horiek eta balkoiak gehienez ere 0,8 m irten ahal izango dira, eta elementu exentu gisa egikaritzuz gero, gehieneko hegala 0,6 m-ra mugatuko da.

Horiek egikaritzeko materialei dagokienez, banakako balkoiatarako ezarritako material berak erabiliko dira.

Su-hesiak ezin izango dira bikoiztu aldameneko eraikuntzetan, ezta beheko solairuan luzatu ere.

- c) Fatxada nagusietan ezaugarri desberdinak dituzten balkoiak jarri beharko dira, luzerari edo hegalari dagokionez. Horretarako, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

- Luzera txikienerako balkoiak beheko solairuetan jarriko dira eta luzeenak goikoetan.

- Hegala duten balkoiak eta hegalik gabekoak konbinatzen badira, azken horiek beheko solairuetan jarriko dira.

9. AROTZERIA

- a) Baoen arotzeriak zurezkoak izango dira lehentasunez. Diseinu- eta forma-ezaugarrien arabera, metalezko edo plastikozko arotzeriak onartuko dira, betiere kolore ilunetakoak.

- b) Babes bereziko eta ertaineko mailen mende dauden eraikinetan, arotzeria ordezkatzeko bada zurezkoa jarri beharko da nahitaez, aurretik zeudenen antolaera, forma eta kolore berarekin. Zura tonu ilunetan pintatu edo bernizatuko da.

- c) Ordezka daitezkeen eraikinetan edo oin berriko esku-hartzeetan, baldin eta zuraz gain beste material batzuk ere erabiltzea onartzen bada, nolanahi ere haien eskuairaldeak eta zatiketak ingurune zurezko tradizionalen antzekoak izango dira eta tonu ilunetan pintatu edo lakatu beharko dira, fatxadarako aukeratutakoarekin bat etorriz, eta hartzen den soluzioa fatxada osoan erabiliko da. Ez da onartuko tonu deigarriarik, distiratsurik edo gordinik, ezta akabera anodizaturik, islatzailerik edo antzekorik ere.

10. BEGIRATOKIAK

- a) Berariaz debekatuta dago begiratoki edo galeria itxi irtenik eraikitzea.

11. PERTSIANAK

- a) Hiriguneko eredu tradizionalei jarraikiz ezarriko dira pertsianak, hau da, pertsiana tolesgarriak izango dira, lamadunak edo lamarik gabeak, zurezkoak eta lehentasunez tonu ilunetan pintatuak edo bernizatuak.
- b) Era berean, panel lerragarri opakuak edo saretak ere baimendu ahal izango dira.
- c) Beheko solairuetan, baoaren itxitura modu uniformean zulatutako metalezko atakarekin babes daiteke. Ataka hori bertikalean edo horizontalean toles daiteke eta, hartara, instalazioaren berezko elementu guztiak fatxada-lerroaren barnealdean geratuko dira.

12. EURI-URAK JAISTEKO ZORROTENAK

- a) Bertikalean jarriko dira, garapen osoan bihurtzeko gabe, lehentasunez fatxada-planoarekiko hondoratuta.
- b) Bistako hodiak lehentasunez burdinurtuzkoak izango dira beheko solairuaren parean eta gainerakoak metalezkoak, zinkezkoak, kobrezkoak, burdinurtuzkoak edo fatxadaren kolore berean pintatutako xafla esmaltatuzkoak. PVCzko zorrotan debekatuta daude.

37. artikulua. Estalkiak.

1. Eraikuntza-unitate bakoitzean, estalkia bere gehieneko edo nahitaezko altueratik abiatuta konfiguratu da, dagokion ordenantza partikularrean ezarritako zehaztapenei jarraikiz.
2. Debekatuta daude atiko moduko teilatupeko soluzioak, baita estalkiaren isurkiak haustekoak ere, bertan sartutako terrazak gauzatzeko.
3. Estalki berri bat egikaritu behar denean, % 25eko gutxieneko maldak eta % 35eko gehieneko maldak mugatuko dute haren profila. Estalkia konfiguratzekoan, aldameneko eraikinetako estalkien forma kontuan izan beharko da, esku hartuko den multzo eraikira ahalik eta hobekien egokitzea lortzeko eta ordenantza honen aukera guztiak erabiltzearen ondorioz sor daitezkeen desberdintasun txikiak edo distorsioak saihesteko eta/edo minimizatzeke. Teilatupeko gehieneko altuera libreak ezin izango du inola ere 4 m gainditu, gailurraren bertikalean neurtuta.
4. Debekatuta dago planaren esparru osoan teilatupeak edo mantsarda gisako estalkiak egitea.
5. Teilatupeko solairuari dagozkion gaitzeko moduko espazioak haren isurkiek osatzen dituzten planoen barnealdean integratuta geratu beharko dute, eta ezin izango da ezarri, inola ere, estalki inklinatuaren itxura uniformea deformatzen duen irtengunerik edo forma funsgaberik. Hortaz, estalkiaren gainetik ke- edo aireztapen-hodiak (fatxada-planotik 2 m-ko gutxieneko atzeraemangunearekin), ikus-entzunezkoen antenak (kolektiboak izan beharko dute) eta tximistorratzak bakarrik irten ahal izango dira.
6. Teilatupeko solairuan espazio bizigarriak argiztatzeko eta aireztatzeko bao edo irekidura gehigarriak haren plano inklinatuari txertatuta ezarriko dira, plano horretatik irten gabe eta, aitzitik, teilan planoaren azpitik sargunerik edo bolumen hutsik sortu gabe. Ahal izanez gero, fatxadako baoen modulazio-ardatzen arabera kokatuko dira.
7. Estalkia osatzeko, teila zeramiko kurbatuak edo mistoak erabiliko dira, kolore naturalekoak edo antzekoak. Halaber, behar diren elementu osagarriak, hala nola erremateak eta gailurrak, material berekoak izango dira. Debekatuta daude arbela, zuntz-zementua, zementuzko teilak eta edozein motatako estaldura bituminosoak.
8. Euri-urak erretan biltzeko ahal izango dira; erretan horiek lehentasunez teilatu-hegalean txertatuko dira. Erretenak agerian badaude, zinkezkoak, kobrezkoak edo metalezkoak (pintatuak) izango dira.
9. Estalkiko isurkietan eguzki-energia biltzeko sistemak ezartzea baimentzen da, baldin eta isurkietan ezin hobeto integratzen badira.

38. artikulua. Patioak.

1. Sukalde, egongela eta logela gisa erabiliko diren etxebizitzako zonak egoki aireztatzeko eta argiztatzeko lortzeko, partzelako barne-patioak eta/edo patio komunak antolatzea baimentzen da, ordenantza orokor hauen C ERANSKINEAN ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzen arabera. Gainera, honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte:

- Oin berriko edo ordezkatzeko esku-hartzeetan, patioek bi jabetza bereizten badituzte, bi horien fatxada-paramentuen arteko distantziak gutxienez 3 m-koa izan beharko du.
- Patioa lehendik badago eta birmoldatzen ez bada, egungo dimentsioak mantendu ahal izango dira.
- Inola ere ez da baimenduko barneko patioetarantz irteten den balkoirik edo elementurik ezartzea.

39. artikulua. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

1. Bizitegi-erabilera partzelei atxikitako sestra gainean eraiki ezin diren espazioak, oro har, sarbide, lorategi, baratze, egonaldi- eta aisialdi-eremu gisa erabili ahal izango dira, eta partzela horiek okupatzen dituzten eraikinen pribatiboak izango dira. Debekatuta dago, nolahi ere, espazio hori edozein eraikuntza edo instalaziok okupatzea.
2. Erabilera publikoko zortasunen baten mende dauden espazioak sarbide libreko oinezkoen egonaldi eta zirkulaziorako erabiliko dira, inongo murrizketarik gabe.
3. Jabetza pribatuko lorategiak, patioak edo espazio libreak nahitaez apaindura eta duintasuneko baldintza egokietan mantenduko dira, eta behar diren urbanizazio-baldintzez hornituko dira.
4. Nahitaezkoa izango da beste finka batzuekiko tartetean eta espazio publikoekiko mugan itxiturak eraikitzea, ordenantza hauetan ezarritakoari jarraikiz. Lehentasunez harlangaitzezkoak izango dira, eta, halakorik ezean, aurrerago emokatzeak aukera emango duten soluzioen bidez egikarituak dira. Soluzio mistoak ere erabili ahal izango dira, 0,50 m eta 1 m arteko altuera aldakorrek harlangaitzezko hormatxo batez eta burdin sare osatuak, heskaiz edo landarez estal daitezkeenak. Dena den, ez da onartuko hirigune historikoaren bereizgarri direnekin bat ez datorren material, kolore edo akaberarik.

40. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, eguzki-oihalak, errotuluak.

1. Markesinak: berariaz debekatuta daude esparru osoan, eraikin berezietan izan ezik.
2. Eguzki-oihalak: berariaz debekatuta daude esparru osoan.
3. Bide publikoaren gaineko errotuluak onartzen dira beheko solairuan, honako baldintza hauetan:

- a) Fatxadako baoaren buruaren azpian ahokaturak eta azpaduraren edo hormaren kanpoko aurpegiarekiko barnesartuta.

Ezin izango dute 30 cm-tik gorako zabalera izan eta horiek egiteko metalezko txapa esmaltatua edo lakatua, beira, harria edo eraikinarekin eta ingurune hurbilarekin bat datozen bestelako materialak erabili ahal izango dira. Esplizituki debekatuta daude material plastikoak eta altzairu herdoilgaitza, bistako aluminioa edo akabera metalizatu distiratsuak.

Establezimenduaren izena, jarduera edo beste alderdi batzuk adierazten dituen errotulua zerrenda horretan inskribatuko da, brontzezko edo letoizko erliebedun letrak, beira gainean grabatuak edo pintatuak, pletinan osatuak, behe-erliebean grabatuak edo ingurunearekin bat datozen beste soluzio batzuk erabiliz.

- b) Fatxadako hormei atxikitako plaketan.

Plaka horien forma fatxada-konposizioarekin bat etorriko da. Ezin izango dute ostikoaren azaleraren 2/3 baino azalera handiagoa izan, ezta haren altueraren 1/3 baino altuera handiagoa ere.

Ostikoaren kanpoko aurpegitik gutxienez 2,5 cm aldenduko dira eta grapa edo hanken bidez lotuko zaizkio ostikoari.

Plakak egiteko material hauek erabil daitezke: metakrilatoa edo beira gardena, zeharrargia edo opakua, laua zein grabatua; metalezko txapa esmaltatua edo lakatua; harria; brontzea, letoia edo bat datozen beste material batzuk. Esplizituki debekatuta daude material plastikoak, altzairu herdoilgaitza, bistako aluminioa eta beste akabera metalizatu distiratsu batzuk.

4. Eraikuntza berean errotuluak altuera berean kokatuko dira horiek ezartzea baimentzen den solairuetan. Horregatik, alderdi hori adierazi beharko da lizentzia eskatzeko aurkeztu den proiektuan.
5. Ez da beira-arasarik onartzen fatxadaren kanpoaldean, eta debekatuta daude fatxadarekiko bandera-errotulu zutak eta baimena duten solairuetan kokatzen ez diren errotulu guztiak.

6. Guztiz debekatuta daude barnean argia duten plastikozko edo beirazko plakaz osatutako errotulu eta iragarki argidunak.

41. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak.

1. Eraikuntzako suteen aurkako babesari eta bizigarritasunari buruzko indarreko araudia eta/edo oztopo arkitektonikoak kentzeari eta eraikuntzako irisgarritasunaren sustapenari buruzko araudi sektoriala betetzearen ondorio diren dimentsio- eta diseinu-baldintzak beteko dituzte.
2. Behar bezala justifikatuz gero, eta irisgarritasunari eta suteei buruzko legeriarekin bat etorriz, 6 m baino gutxiagoko fatxada-aurrealdea duten partzelek eta horien mugakideek komunikazio bertikaleko elementuak partekatu ahal izango dituzte (igogailuak eta eskailera kaxa), eta horretarako partzela bakoitzeko proiektu independenteak koordinatuko dira. Hala ere, eraikuntza bakoitzak bere partzelaren barnean egon beharko du eta elementu partekatua erabiltzeko nahitaezko igarobideak dagokien mehelinean kokatuko dira.
4. Igogailuak antolatzean erabiliko den eraikuntza-soluzioak bertako instalazioak, makina gela barne, bolumen eraikiaren barnean inskribatuta geratzea ahalbidetu beharko du, eta kasetoia ezin izango da inola ere 60 cm baino gehiago irten estalkiaren isurkitik.
5. Dagokion ordenantza partikularrean espresuki hala baimentzen den eraikuntza-unitateetan, komunikazio bertikaleko elementuak antolatu ahal izango dira eraikuntzen kanpoaldean, betiere ondoz ondoko zenbait eraikuntzatarako modu bateratuan proiektatzen badira, honako baldintza hauen arabera:
 - Lehen solairuko pasaguneak gutxienez lursailetik 2,5 m-ko altueran kokatu behar dira eta beti partzela pribatuaren gainean.
 - Material tradizionalen antzekoak erabiliko dira, ahal izanez gero zura, kolore ilunetan pintatutako altzairua/burdina, beira eta, oro har, instalatzen diren ingurune hurbilarekin bat datozen materialak.
 - Elementu guztiak eraikuntzaren paretei atxiki beharko zaizkie eta eskailera ezin izango da ezarri fatxada-planoarekiko norabide zutean.

Bigarren atala:

HIGIENE-, OSASUN- ETA SEGURTASUN-BALDINTZAK.

42. artikulua. Indarreko araudiaren aplikazioa.

1. Plan berezi honen babesean egiten diren eraikuntza guztiek segurtasunari eta babesari buruzko araudi orokorrak eta indarrean dagoen oinarritzko araudiak eskatzen dituzten baldintza funtzionalak eta eraikuntzari dagozkionak beteko dituzte.
2. BAOEN, LEIHOEN ETA TERRAZETARAKO IRTEEREN BABESA: pertsonak erortzeko arriskua dagoen kasu guztietan, indarreko araudia betetzeko dagozkion babesak jarriko dira.

Hirugarren atala:

BIZIGARRITASUN-BALDINTZA OROKORRAK.

43. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta egoera horretara bideratzeko obrak.

1. Bizitegi-eraikin batean egiten den "eraikitze edozein esku-hartze" indarreko araudiak eskatutako bizigarritasun-baldintza orokorrak beteko ditu.
2. Zehazki, aplikatzekoak izango dira gai horri buruzko indarreko legerian bildutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, eta, bereziki, *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak* babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskinean ezarritakoak.

3. Hala eta guztiz ere, ez dira hirigune historikoko partzela "babestuei" aplikatzekoak izango horietarako proposatutako lehentasunezko helburua, ondare eraikia zintzekoa edo babestekoa, lortzea ezinezko egiten duten bizigarritasunari buruzko zehaztapenak.

**6. KAPITULUA: ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELEI APLIKATZEKOAK DIREN
ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

44. artikulua. Eraikuntza-erregimena.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**7. KAPITULUA: KOMUNITATE-EKIPAMENDURA DESTINATUTAKO OIN BERRIKO ERAIKUNTZA
BEREZIARI DAGOZKION DISEINUARI, KONPOSIZIOARI ETA AKABERA
OROKORRARI BURUZKO IRIZPIDE OROKORRAK.**

45. artikulua. Irizpide orokorrak.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

Lezon, 2020ko urtarrilean.

Alejandro Arróspide Liceaga
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko 1.636 elkargokide-zenbakidun arkitektoa

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN
ALDAKETA.**

Aurkibidea

- I. SARRERA.**
- II. EKONOMIA- ETA FINANTZA-AZTERKETA.**
- III. ONDORIOA.**

I. SARRERA

Dokumentu hau, *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren* 14. artikuluan ("Kudeaketaren eta ekonomia eta finantza azterketaren inguruko zehaztasunak") ezarritakoari jarraikiz, Planean aurreikusitako jarduketen kostu globalen balorazio zenbatetsia da. Horrek barnean hartzen ditu, besteak beste, proiektatutako birgaitzeko hirigintzako eta eraikuntzako esku-hartze publikoei zein pribatuei dagozkienak.

Balorazio hori, garapen-plangintzako dokumentu bat izan behar duenaren irispidearekin bat, gutxi gorabeherako datua besterik ez da une honetan, aurreikusitako esku-hartzeei ahalik eta gehien egokitzen zaien hurbilketa batean oinarrituta kalkulatua. Ildo horretan, begien bistakoa da geroztiko egikaritze-tresnek arduratu beharko dutela —direla urbanizazio-proiektuak, direla kudeaketakoak aurreikusitako desjabetze-jarduketen kasuan—, azken batean, aipatutako jarduketen kostua modu zehatuan zehazteaz.

II. D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA

Legez ezarritako lagapenak eta zuzkidurak eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera kalkulatu behar direnez, ezinbestekoa da gaur egun dagoen eraikuntzaren azalerak ezagutzea. Horretarako, Plan Bereziaren Arau Partikularretako D4 eraikuntza-unitatearen fitxari dagokion Autocad fitxategitik ateratako azalerak neurtuta, honako eraikigarritasun hauek lortzen dira:

Erabilera	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	Teilatupea	Guztira
Etxebizitza			90	130	130		350
Eranskina			47			98,21	145,21
Lokala			40				40
Garajea		237					237

Azalera horiek erabilera desberdinei dagozkienez, lurzoruaren hondar-balioa kalkulatu behar da, erabilera guztiak erabilera nagusi batekiko haztatu ahal izateko, bestela ezin baitira batu. Horretarako, 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onartu zen Lurzorua Baloratzeko Erregelamenduan ezarritako metodoa erabili behar da.

Hau da erabilitako formula: $VRS = (Vv / K) - Vc$

K = 1,4

VRS Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa

Vv Salmenta-balioa

Vc Eraikuntza-balioa

Gure kasuan, lehenik gaur egun dagoen eraikina baloratu behar da, gero gehikuntza zein izan den ezagutu ahal izateko. Egungo eraikinak erabilera hauek ditu: etxebizitza librea, eranskina (teilatueko espazioa), merkataritza-lokala eta garajea. Horiek horrela, lau erabilera hauek kontuan hartzen dira:

1.) Vv: eraikitako metro koadro bakoitzaren salmenta-balioa.

SALMENTA-BALIOAK	
Etxebizitza librea (EL)	2.800,00 €/m ²
Eranskina (ER)	1.000,00 €/m ²
Lokala (LO)	1.100,00 €/m ²
Garajea (GA)	900,00 €/m ²

2.) Vc: eraikuntzarako behar diren kostu guztiak.

	ETXEBIZITZA	LOKALA	GARAJEA	ERANSKINA
C2	900,00	400,00	425,00	400,00
C2	135,00	60,00	63,75	60,00
C3	18,00	8,00	8,50	8,00
C4	117,00	52,00	55,25	52,00
GUZTIRA	1.170,00	520,00	552,50	520,00

Arestian adierazitako formula aplikatuta, lurzoruaren hondar-balioa da emaitza.

Erabilera	VRS
Etxebizitza	830,00
Lokala	265,71
Eranskina	237,00
Garajea	90,36

Arestian kalkulatu dugun erabilera bakoitzaren lurzoruaren hondar-balioaren bidez, etxebizitza-erabilera nagusiaren arabera hazta ditzakegu erabilera guztiak.

Sotoa	Erdisotoa	BS	1S	2S	TPS	GUZTIRA
		90	130	130		350
		47			98,21	145,21
		40				40
	237					237
Sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna						772,21

Eta erabilera guztiak lurzoruaren hondar-balioaren bitartez etxebizitza-erabilera nagusiaren arabera haztatu ditugunez, elkarrekin batu ditzakegu:

ERABILERA	AZALERA	VRS	BALIOA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA
ETXEBIZITZA	350,00	830,00	290.500,00	1,00	350,00
LOKALA	40,00	265,71	10.628,57	0,32	12,81
ERANSKINA	145,21	194,29	28.212,23	0,23	33,99
GARAJEA	237,00	194,29	46.045,71	0,23	55,48
GUZTIRA	772,21		375.386,51		452,27

1 haztatze-koefizientea erabilera nagusiari esleitzen zaio, eraikigarritasun haztatua erabilera horren arabera kalkulatzen da-eta. Erabilera nagusia eraikigarritasun handiena eskuratzen duen erabilera izan ohi da; gure kasuan, etxebizitza librearen erabilera da. Beraz, gaur egun dagoen eraikigarritasun haztatua 452,27 metro koadro eraikikoa da, etxebizitza librearen erabilerarekiko haztatua.

Hortaz, eraikigarritasun hori hartuko dugu eraikigarritasun finkatutzat, eta aurreikusitako erabileren eraikigarritasunak etxebizitza librearen erabilerarekiko haztatu beharko ditugu, eraikigarritasunaren gehikuntza zenbaterainokoa den kalkulatzen ahal izateko.

Erabilera bakoitzaren araberrako eraikigarritasunak honako hauek dira:

Erabilera	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	Teilatupea	Guztira	Erabilera
Etxebizitza		171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	1026,96
Eranskina								0
Lokala								0
Garajea	269,69							269,69
Sestra gaineko guztizko hirigintza-erakigarrtasuna								1026,96

Arestian kalkulatzen dugun erabilera bakoitzaren lurzoruaren hondar-balioaren bidez, erabilera guztiak etxebizitza-erabilera nagusiaren arabera haztatzen baditugu, elkarrekin batu ditzakegu:

ERABILERA	AZALERA	VRS	BALIOA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA
ETXEBIZITZA	1.026,96	830,00	852.376,80	1,00	1.026,96
LOKALA	0,00	265,71	0,00	0,32	0,00
ERANSKINA	0,00	194,29	0,00	0,23	0,00
GARAJEA	269,69	90,36	24.368,42	0,23	29,36
GUZTIRA	1.026,96		852.376,80		1.056,32

Eraikigarritasunaren gehikuntzaren balioa

Egindako kalkuluen arabera, hau izango litzateke eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza:

$$1.056,32 - 452,27 = 604,05 \text{ m}^2(\text{l})$$

Erabilera nagusiarena izango litzateke hori, gure kasuan etxebizitza librearena.

$$604,05 \text{ m}^2(\text{l}) \times 830,00 \text{ €/m}^2(\text{l}) = 501.358,70 \text{ €}$$

Beraz, lagapenaren balioaren % 15 honako hau da:

$$501.358,70 \text{ €} \times 0,15 = 75.203,81 \text{ €}$$

Esparruaren birpartzelazioak Udalaren eskuetan gera daitekeen lursailik sortzen ez badu, 11/2008 Legeak ezartzen du eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari dagokion lagapena dirutan egin daitekeela, eta halaxe gertatzen da gure kasuan.

[illegible]

Orain zuzenean batu ditzakegun sestra gaineko erabilera desberdinen eraikigarritasunak honako hauek dira:

	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	3. solairua	Teilatupea	Guztira
Etxebizitza		171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	1.026,96
Eranskina								
Lokala								
Sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna								1.026,96

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza = $1.026,96 - 772,21 = 254,75 \text{ m}^2$

Esparru homogeneoaren batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua

Zuzkidura-kargak lurzorutan egin behar diren lagapenak dira, baina hori egin ezin bada, ekonomikoki baloratu behar dira. Hori dela eta, ezinbestekoa da esparruaren batez besteko eraikigarritasuna ezagutzea, lagapen horien balio ekonomikoa kalkulatu ahal izateko.

Antzeko kalkulua erabili zen Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak E1 izendatzen duen lurzorua desjabetzeko prozesuari zegokion balorazioan. Beraz, laga behar diren lurzoruen balioa kalkulatzeko, Lurzoruen eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 27. artikuluan ezartzen den espazio-esparru homogeneoaren batez besteko eraikigarritasuna kontuan hartuko da, betiere erabilera nagusiarekiko haztatzen bada.

Beraz, batez besteko datu hori lortu genuenez, Lezoko hirigune historikorako balioduntzat jotzen da, oso homogeneoa da-eta.

Horiek horrela, 2017H0430001 espedientean kalkulaturako batez besteko eraikigarritasuna honako hau izango litzateke:

$$\underline{2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 = \text{batez besteko eraikigarritasuna etxebizitza librearen erabileran}}$$

Beraz, zuzkidurek lurzoru-lagapenak izan behar dutenez, azalera horiek ekonomikoki baloratzean kalkulatu beharko da metro koadro bakoitzeko etxebizitza librearen 2,43 metro koadro eraiki litezkeela.

Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan ezarritako zuzkidura-kargak:

1.- Gutxienez esparruaren % 15 berdegune eta espazio libreetarako.

Hots, lursailak $269,29 \text{ m}^2$ baditu, % 15 honako hau izango da: $269,29 \times 0,15 = 40,45 \text{ m}^2$

$$\underline{40,45 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/m}^2(\text{e}) = 81.590,66 \text{ €}}$$

2.- Eraikitako 25 m² bakoitzeko 5 m² tokiko zuzkidura publikoetarako.

Udal-administrazioak arrazoituta erabaki beharko du bi aukeren artean; hots, lagapen-azalera hori lurzoru moduan edo eraikitako lokal moduan eman beharko den.

$$\underline{254,75 \text{ m}^2 / 25 = 10,19}$$

$$\underline{10,19 \times 5 = 50,95 \text{ m}^2 \text{ (lokala edo lurzorua)}}$$

2.1.- Lagapena lurzoru moduan egingo balitz:

Partzela horren balioa kalkulatzeko lursailaren balioa kalkulatzeko erabilitako metodo bera erabiltzen da.

$$\underline{50,95 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/m}^2(\text{e}) = 102.761,06 \text{ €}}$$

2.2.- Lagapena eraikitako lokal moduan egingo balitz:

Kalkuluak egiterakoan beheko solairuko merkataritza-erabilerako lokalerako 1.100 €/m²-ko salmenta-prezioa kontuan hartu badugu,

$$\underline{50,95 \text{ m}^2\text{-ko lokalak} \times 1.100 \text{ €/m}^2 \text{ 56.045,00 € balioko luke}}$$

3.- 25 m² bakoitzeko 0,35 plaza aparkaleku pribatuetaarako.

$$\underline{254,75 / 25 = 10,19}$$

$$\underline{10,19 \times 0,35 = 3,57 \text{ plaza}}$$

4.- Florarako: zuhaitz berri bat landatzea edo lehendik dagoen bat mantentzea etxebizitza bakoitzeko, edo 100 metro koadro zuhaitz berri bakoitzeko.

12 etxebizitza – 3 = 9 etxebizitza berri

9 zuhaitz landatu beharra

Landatu beharreko zuhaitzen orde ezin daiteke diru-konpentsaziorik egin; beraz, udal-zerbitzuek adierazitako esparruan landatu beharko dira.

HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ONDORIOAK.

Aurreko atalean azaldutako datu eta balorazioen arabera, ondoriozko eraikuntza-kostuak kontuan izanik, eta aintzat hartutako zonarako salmentako merkatuko batez besteko prezioak erreferentziazat hartuta, esparruaren jabeek beregana dezaketen eraikigarritasun haztatuaren m²-ko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa lortzen da, zona horretako batez besteko eragin-baliotzat jo daitekeena, eta horrek Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen hirigintza-garapenaren eta egikaritzearen ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna bermatzen du.

Lezon, 2020ko urtarrilean.

Sin.: Alejandro Arróspide Liceaga
Arkitektoa

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN
ALDAKETA.**

Aurkibidea

- I. SARRERA.**
- II. ESKU-HARTZE PUBLIKO ETA PRIBATUEN PROGRAMA.**

I. SARRERA.

Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 15. artikuluko ("Jarduketa-programaren zehaztasunak") Plan Berezia osatzen duen dokumentu honek izan behar duen edukia arautzen du, funtsean eremuko inbertsio publikoa eta pribatua koordinatzeko, eta horretarako ezartzen ditu antolamendua egikaritzeko epeak eta lehentasunak.

Aurrekoa gorabehera, aipatutako 15. artikuluko 5. zenbakiak adierazten duenez, Planak administrazio publikoei dagokienez adieraz ditzakeen konpromisoak "ez dira lotesleak" izango baldin eta haiek beren gain berariaz hartzen ez badituzte:

"Administrazio publikoek ... hartutako konpromisoak berariaz beren gain hartu dituztenean bakarrik izango dira lotesleak...".

Ikuspegi horretatik, "E. Ekonomia- eta finantza-azterketa" dokumentuan adierazitakora itzulita, administrazio publikoek Plana garatzeko konpromisoak oro har beren gain hartzen ez dituztenez, dokumentu hau gehiago hurbiltzen zaio dokumentu hartan aurreikusitako jarduketaren programazioaren inguruko "asmoen adierazpena" izan daitekeenari, aipatutako administrazioak nolabait ere aurrekontuen arloan lotuko dituen dokumentu arauemaile bati baino.

Dena den, 317/2002 Dekretuaren 15. artikuluko adierazten duenez, programazioa lau urteko bi etapatan oinarrituta ezarri beharko da, eta, besteak beste, jarduketa bakartuak (orain, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrian "sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak" izendatzen dira) egikaritzeko lehentasun-ordena adierazi beharko da, edo aurreikusitako urbanizatzeko esku-hartzeen egikaritze materialean hainbat fase definitu beharko dira, betiere horrekin batera adierazita administrazio publikoen finantzaketa-konpromisoak zein epetan bete beharko diren.

Aipatutako 15. artikuluko 3. zenbakiaren xedapen-edukiak eskatzen du, halaber, lau urteko bi etapetan oinarrituta, gutxi gorabehera definitzeko urtean birgaitu beharreko etxebizitza kopurua, etxebizitzak eraikuntza onaren printzipioetara egokitu eta bizigarritasun-baldintza egokiak lortu arte, horren guztiaren kostuaren zenbatespena jasota (ikus ekonomia- eta finantza-azterketaren III. atala).

Horri dagokionez, adierazi beharra dago administrazio publikoen inbertsioak programatzea zaila eta korapilatsua bada, aldi berean partikularren inbertsioak programatzea eta hirigune historikoa birgaitzeko prozesuan integratzea gehiago dela boluntarismo-ekintza bat errealitaterako hurbilketa bat baino, prozesuan inplikaturako eragileen abagune sozioekonomikoa bezain faktore korapilatsuek esku hartzen baitute, eremu horietan bizi den jendeari berari dagozkion beste alderdi soziologiko eta kultural batzuez gainera.

Dokumentu hau, azken batean, neurri handiagoan ulertu behar da Planean aurreikusitako egikaritze- eta inbertsio-lehentasunen definizio gisa, esku-hartze horien benetako denbora-programazio gisa baino, nahiz eta programazio horretara "hurbiltzea" nahiko litzatekeen.

Egokia da, hala, Plana gauzatzeko aukerak administrazioen aurreikusteko moduko baliabideetan oinarrituta zehaztea eta justifikatzea, ezaguna baita, inongo zalantzarik gabe, egikaritzen diren jarduketa publiko jakin batzuek, urbanizatzekoek funtsean, nagusiki degradatuta dauden eremuetan egiten direnek, espazio publikoaren ingurumen-birkualifikaziora bideratuta (hori izan ohi da hirigune historikoen kasua), ekimen pribatua bera katalizatu eta sustatzen duten elementu gisa jarduten dutela, bere bizileku den ingurunea hobetzen dela eta haren balioa handitzen dela ikusten du-eta.

Illo horretan, Donibane kalean, Gurutze Santuaren plazan eta Zubitxo kalean gauzatutako urbanizazioak (azken horretan obrak hasteko fasean daude), edo Agustina Lizarazu kalean, Frantzisko Gaintza kalean, Goiko plazan, Pikukalen, Kale Nagusiko eskaileretan eta atzealdean, Gurutze Santuaren plazako eta Zubitxo kaleko atzealdean, Polentzarrene kalean edo Lezoandia

Zuhaiztian aurreikusitakoak, egun dagoen eta aurreikusten den komunitate-ekipamenduan egindako beste zenbait jarduketa edo esku-hartzerekin batera (erlijio- eta udal-eraikinak birgaitzea eta hobetzea, erabilera zehazteko duen ekipamendu berria eskola zaharren orubean, eta abar), hirigune historikoaren multzoaren ingurumen-hobekuntzako eta birkualifikazioko esku-hartzeak dira guztiak ere, ia soil-soilik administrazio publikoaren finantzaketarekin eginak (salbu utzita ekonomia- eta finantza-azterketan Goiko plazako zorupeko egoiliarrentzako aparkalekuari buruz adierazitakoa, garaje-plazen erosleei egozteak ez bailuke inongo kosturik ekarri behar Udalarentzat).

Aldi berean, *etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Aginduak 317/2002* Dekretua garatzeko ezarritako birgaitze integraturako laguntzak eskuratzeak sustatuta, pentsa daiteke ekimen pribatua bere "epe" edo "beharretara" egokituz joango dela gaur egun dagoen etxebizitza-parkea egokitzeko esku-hartzeak, eraikuntza-unitate bakoitzean baimendutako eraikitze esku-hartze moten arabera.

II. ESKU-HARTZE PUBLIKO ETA PRIBATUEN PROGRAMAZIOA.

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

Lezon, 2020ko urtarrilean.

Alejandro Arróspide Liceaga
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko 1.636 elkargokide-zenbakidun arkitektoa